

市区年度第二场土拍5月20日举行

长福南湖地块卷土重来 西湖板块再次上新

4月29日,漳州市自然资源局接连发布两份国有建设用地使用权出让公告,将以拍卖、挂牌的方式出让4幅地块的国有建设用地使用权。

其中,3幅商住地块将通过拍卖方式出让。此前在今年首次土拍中因方案调整临时下架的长福商住地块2021P01和高新区南湖地块2021P03再次上架,两幅地块规划指标和出让要求相对首次有所调整;老城区门区域西湖板块再上“新货”2021P06。第二场土拍将于5月20日9时在市行政服务中心八楼拍卖大厅进行。

今年市区首场土拍平均溢价率较去年以来新高,释放出土地市场回暖信号。那么,第二场土拍是否会再现首场土拍的热闹场面呢?



2021P01 地块

出让起始价上调 同时限定最高价格
起始价:130000万元 上限价格:193000万元
起始楼面地价:3566元/平方米 上限楼面地价:5294元/平方米

上次临时下架的2021P01地块又上架了。这是一幅多方瞩目、承载厚望的地块,对拉动漳州主城区开发热区“长福板块”的发展有着至关重要的作用,尤其是在撤市(县)改区后,长福正好位于“大漳州”的核心位置,在这里配置一个大型商业航母,对提升城市商业配套和服务能力有着重要意义。

它位于龙文区九龙江大道以东、步港路以北、龙溪北路以西、长福路以南,简单来说就是第三医院西侧、人民广场北。出让面积125721平方米,计容建筑面积不高于364590平方米。土地用途为普通住宅、商场、商

店、商务金融用地,1.0<容积率<2.9。出让年限为住宅70年,商服40年。地块内居住建筑高度不得超过80米,综合建筑高度(含顶部附属设施)的黄海高程控制在110~120米以下。地块可销售商品住宅限定平均销售价格,地块商品住宅平均销售价格不得超过20000元/平方米。

以上信息没有变化,变化主要体现在三个方面:

第一,出让起始价格上调。新方案显示,2021P01地块起始价130000万元,土地单价689万元/亩,楼面地价3566元/平方米。在旧方案中,它的起始价为109500万元,土地单价

581万元/亩,楼面价为3003元/平方米。也就是说,楼面地价起始价上浮18.75%。

第二,建设内容调整。旧方案对该地块集中商业购物中心上部建设的塔式高层,也就是“蛋糕上插蜡烛”的“塔式”要求为“高级酒店及商务办公(公寓)”,新方案调整为“商业、商务办公(公寓)”,也就是说,可以建高级酒店了。

第三,竞拍规则变化。新方案限定了报价上限价格为193000万元,即平均楼面价5294元/平方米。基于设置了上限价格,竞拍规则也有所调整。最主要的就是:当报价达到上限时,若有多人竞买,则转为通过竞拍

商品住宅预售条件的方式确定竞得人,竞报可预售住宅面积最低的竞买人为竞得人;如果还分不出胜负,最后要摇号确定。报价增加幅度不再是平时50万元及其整数倍,而是明确规定“增价幅度为1000万元或1000万元以上的整数倍”,可以预测,竞价过程最多举牌63次即达上限价。此外,该地块从“不设保留价”改为“设定保留价”,这意味着,竞拍价格达不到保留价将停止出让。

更加细致的要求和变化的竞拍规则,足以体现有关部门对该幅地块乃至长福片区的重视程度。可见,能拿下这幅地块的开发商必然是实力和能力兼备的优质企业。

一季度 我市居民人均消费支出5773元

本报讯(记者 陈铃清 通讯员 何毅灵)近日,记者从国家统计局漳州调查队获悉,一季度漳州市居民人均生活消费支出5773元,同比增长9.3%,增幅比上年同期提高16.6个百分点。

从城乡分布来看,城镇居民人均生活消费支出7062元,同比增长9.4%,增幅比上年同期提高18.2个百分点;农村居民人均生活消费支出4513元,同比增长10.4%,增幅比上年同期提高16.4个百分点。

从区域来看,芗城区、龙文区、长泰区人均消费高,一季度居民人均生活消费支出分别达到7724元、7656元和6467元,分别比全市平均水平高出1951元、1883元和694元。

随着疫情防控形势持续稳定向好,生产生活秩序加快恢复,一季度教育文化娱乐、交通通信类支出恢复增长较快,同比分别增长65.5%和13.5%。

下旬猪肉价格微降

本报讯(记者 林露 通讯员 赵美燕)4月28日,记者从市发改委获悉,4月下旬,蔬菜猪肉价格下降。

据市发改委商价科监测数据显示,下旬我市居民主要副食品价格(每500克超市、集市均价,下同)稳定,较月上旬比,微降0.67%,其中蔬菜下降1.29%、猪肉下降1.27%。

蔬菜价格受气候影响明显,当季蔬菜生长较好,市场供应充足,价格下降。监测的18种蔬菜6降3涨9平。降幅较明显的为:空心菜4.32元、上海青2.83元、蒜苔8.24元,与4月中旬相比分别下降8.7%、3.4%、2.9%;涨幅较明显的为:西红柿3.39元、黄瓜3.13元、大白菜2.08元,与4月中旬相比分别上涨8%、7.9%、5.1%。整体蔬菜价格较上月同期下降3.77%。

本旬猪肉价格继续下降。监测的4种猪肉价格均有下降,带皮后腿肉17.31元、肋条肉22.43元、精瘦肉23.09元、排骨38.48元,与4月中旬相比分别下降2.8%、2.1%、0.75%、0.4%,整体猪肉价格较上月同期比,下降7.64%,整体猪肉价格下降波动范围正常。下降的主要原因:一是市场终端消费疲软依旧,居民购买热情减弱;二是生猪产能恢复显著,存栏量增多。



“五一档”电影很热闹 你最期待哪一部?

“五一”假期,除了外出旅游,看电影也是不少市民的一项娱乐休闲方式。部分影片调整了档期,今年的“五一档”又将是大片方虎视眈眈的战场。记者走访我市多家影院了解到,截至目前,已有13部影片锁定“五一档”。

按照之前的分析,该地块的最大可能是打造叠墅类产品。此次土地出让规则有所调整,体现了有关部门打造高新区首个高端住宅项目、树立品质标杆的目的。

介绍:“目前看,《你的婚礼》排片场次最多,4月30日、5月1日每日超过15场,《悬崖之上》则超过6场。《追虎擒龙》《扫黑·决战》《秘密访客》《阳光劫匪》等影片也有排片。后续场次安排情况会根据实际调整。”记者了解到,金逸影城(漳州红星IMAX店)、漳州又见影院、大地影城(中山公园后门店)等影院也安排了上述影片。

还有这些好片可看

走访中,记者了解到,观众在今年“五一档”观看的影片不止以上13部。

影院一位工作人员表示,目前还在热映的有《名侦探柯南:绯色的子弹》《我的姐姐》《八月未央》《哥斯拉大战金刚》等。这些影片或将持续放映到“五一”。不过,排期可能较少。

《名侦探柯南:绯色的子弹》由冈智佳执导,樱井贵博、青山刚昌编剧,高山南、山崎佳奈、小川由等知名艺人配音。漳州万达影城、大地影院(凯德广场店)、漳州又见影院等在4月30日均有排片。

《哥斯拉大战金刚》作为“怪兽宇宙”系列电影的集大成者,集齐了哥斯拉与金刚两大战力最强、人气最强的怪兽界“顶流”。漳州万达影城、铁树影城(建元店)、漳州又见影院等影院在4月30日均有排片,且场次较多。

重映片《指环王:护戒使者》《指环王:双塔奇兵》在光影又见影院(万科里店)、星观点影院(天利和店)等影院均有排片。《指环王:王者归来》作为“指环王三部曲”的终结篇将在5月14日上映。

今年“五一档”为何如此热闹?业内人士表示:“由于节假日效应,很多人在休闲娱乐中往往会选择进电影院看电影,所以今年5天的档期有扩大效应。今年‘清明档’3天8亿多元的票房,‘五一档’5天说不定有15亿元的票房,如果有‘黑马’出现,甚至有冲击20亿元票房的希望。”

漳州万达影城工作人员

2021P03 地块

建筑密度下调 宜居程度提升
起始价:40000万元 上限价格:59500万元
起始楼面地价:8294元/平方米 上限楼面地价:12337元/平方米



2021P03地块位于高新区琥珀路以北、纵一路以东,也就是“三馆”背后。出让面积40190平方米,计容建筑面积不高于48228平方米。起始价40000万元,楼面地价8294元/平方米。土地用途为普通住宅、商场、商店用地,1.0<容积率<1.2,建筑限高18米。出让年限为住宅70年,商服40年。2021P03地块商业部分的计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的10%。该地块禁止修建别墅类住宅。

以上是和旧方案一致的内容,价格没变,变的是对这幅地块宜居品质的要求。这幅地块规划建筑密度下降了,原来是小于43%,现在是小于30%;绿地率原来是大于25%,现在是大于30%。简单来说,就是要更绿色、更生态、更宜居一些。

此外,这幅地块也一改“不设保留价”的规定,现“设定保留价”,竞

拍价格达不到保留价将停止出让。地块采用“限地价,竞配建”的调控政策,设定的上限价格为59500万元,即上限楼面价为12337元/平方米。按照规定每次加价幅度为650万元或其整数倍,也就是可能最多举牌30次就结束“战斗”。

不过,当该幅地块的报价达到上限时,若有其他竞买受人表示继续参与,现场转入“竞配建居住用房建筑面积无偿提供给漳州高新区管委会并移交区属国有企业”。每次竞报配建居住用房建筑面积应不少于500平方米,竞报配建居住用房建筑面积最高者为竞得人,成交土地出让价款即为上限价格。

按照之前的分析,该地块的最大可能是打造叠墅类产品。此次土地出让规则有所调整,体现了有关部门打造高新区首个高端住宅项目、树立品质标杆的目的。

2021P06 地块

热门板块再推新地块 近四成产品将回购
起始价33000万元 起始楼面价3938元/平方米
上限价48900万元 上限楼面价5836元/平方米



除了两幅二次上架的地块,此次土拍也有新地块亮相。作为此次土拍中上架的唯一芗城地块,2021P06地块(西湖G16地块)位于胜利西路以东、建峰路以西、金岭路以南,也就是大唐三木印象西湖和未公开项目玖颂西湖之间,与科技馆隔胜利西路相望。

该地块出让面积27931.33平方米,计容建筑面积不高于83793平方米,起始价33000万元,楼面价3938元/平方米。这个起始楼面价和它边上的玖颂西湖(起始楼面价4922元/平方米)、大唐三木印象西湖(起始楼面价5520元/平方米)相比,相对较低。

2021P06的土地用途为普通住宅、商场、商店用地,1.0<容积率<3.0,出让年限为住宅70年,商服40年。建筑物顶部(含顶部附属设施)的海拔高度不得超过105米,其中住宅建筑高度控制最大值不超过80米。

这幅地块带回购方案出让,由政府回购的安置房面积为32000平方米,户型比例为:60~80平方米的占40%,80~100平方米的占36%,100~120平方米的占24%,由

漳州市住建局限价回购,回购价为7452元/平方米。

注意了,这幅地块采用“限地价,竞回购”方式出让。地块设定保留价,报价上限价格为48900万元,上限楼面价5836元/平方米。加价幅度为300万元或其以上的整数倍。粗粗算下,竞价过程举牌至多53次。当土地竞买报价达到上限价格时,若有其他竞买受人表示继续参与,现场转入竞安置回购的方式确定竞得人。竞买受人向下竞报的回购价为7452元/平方米或10元/平方米整数倍(每次降幅最大幅度不大于500元/平方米)。竞报回购价最低的竞买人为竞得人。

按照这两年土拍的经验来说,带回购方案的地块一直都是“香饽饽”,不少开发商趋之若鹜。此次土拍既有上限价格,又竞回购价,若竞拍过程激烈,对真心想要它的开发商来说,可能利润空间会受到压缩。在土地市场调控越严格的此时,开发商会如何取舍,值得关注。

2021G04 地块

临近闽南水乡 完善商务配套
起始价:11100万元 楼面价:1855元/平方米

在三幅拍卖的商住地块之外,还有一幅商服地块2021G04挂牌出让,挂牌时间为5月19日10时至6月1日16时。

该地块位于龙文区水仙大街以北、漳州市交通服务指挥中心以东、漳州海关龙文办公区以西。

元,地块不设保留价。出让年限为商服40年。该地块建筑高度(含顶部附属设施)应小于130米。

这幅地块位置不错,且价格亲民,控规也简单。东西两侧均为办公单位,北侧是明发商业广场,距离九十九湾不远,周边有特房锦绣碧湖、联发君领首府、中海上湾等楼盘项目,可满足九十九湾闽南水乡一带商务金融用房等需求。

■本报记者 张 吟 文/图

