

【土拍】经开楼面价破 9 千，鄂旅投光谷、武昌连拿两地

地产顾问事业部

7 月 4 日武汉市国土局出让 10 宗地块，其中东湖高新区 5 宗、武汉经济开发区 2 宗，江夏、汉阳、洪山区各一宗。但东湖高新 P（2017）056、P（2017）057 号地块于拍卖前期延期至 8 月 1 日揭牌，P（2017）053 号地块撤牌。因此本次共有 7 宗地块揭牌，除经济开发区 1 宗商住综合用地外，其余均为商服用地。

最终成交情况来看，武汉佳传置业有限公司底价竞街道口核心商服地块，楼面价 10542 元/m²；地铁汉正街联合体底价夺得经济开发区商住综合地块；地产集团高溢价摘下沌阳大道地铁站附近商服地块，楼面价 9093 元/m²。

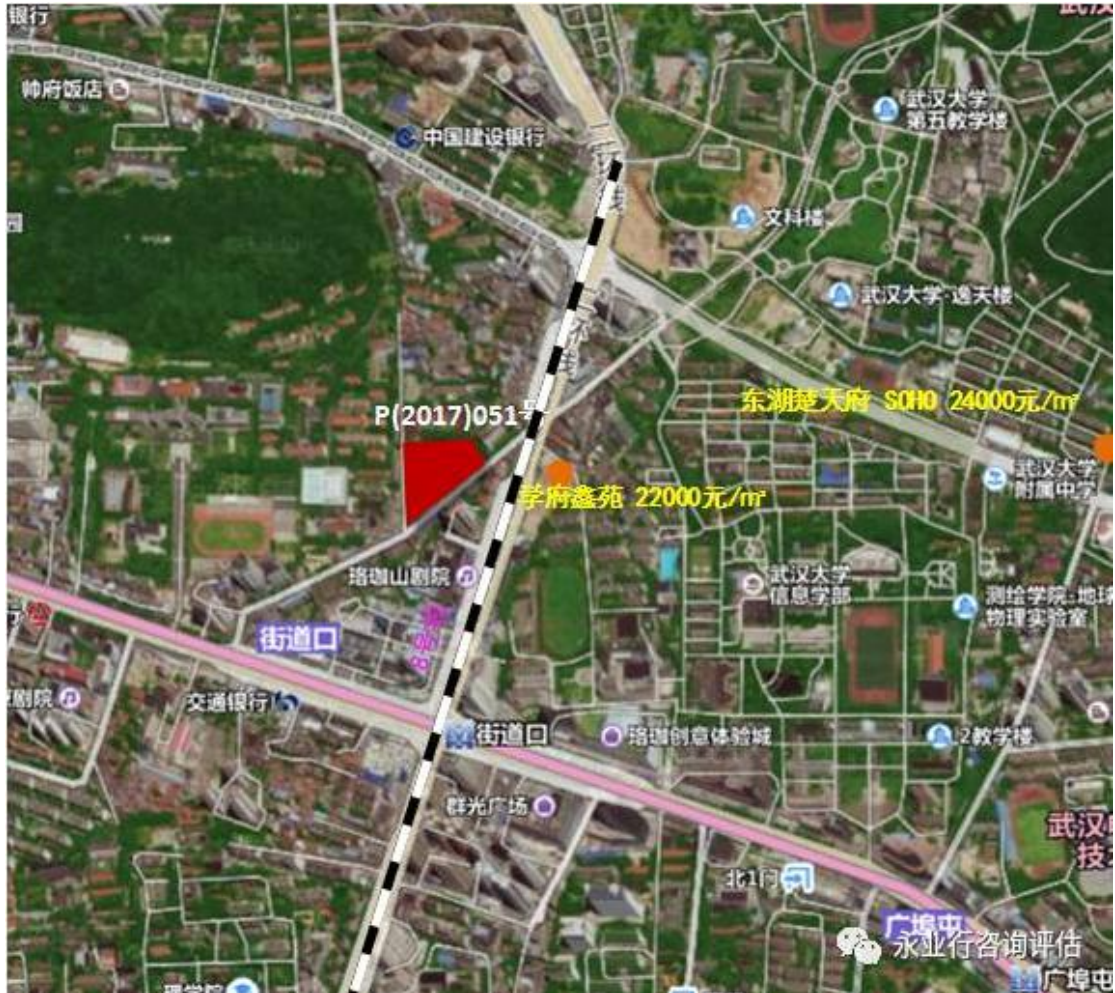
鄂旅投底价竞得街道口商服地块

P（2017）051 号地块位于洪山区珞狮路与珞珈山路交叉口。紧靠珞珈山路、临近二环线，是目前中心城区少有的内环核心优质地块。地块距离轨道交通 2 号线街道口站约 500 米，同时规划有轨道交通 8 号线，交通优势显著。

最终成交结果来看，该地块被武汉佳传置业有限公司以底价夺得，楼面价 10542 元/m²，已经超过 2016 年 10 月越秀获取的中北路 P（2016）099 号地块 10127 元/m²的商服用地楼面价。据

查武汉佳传置业有限公司为鄂旅投控股子公司。

当前地块周边在售项目学府鑫苑主推 48-74 m² SOHO 公寓，平均售价 22000 元/m²；东湖楚天府 SOHO 公寓售价 24000 元/m²。



地铁、汉正街联合体底价竞得经济开发区商住地块

P(2017)052 号地块位于武汉经济开发区，靠近龙阳大道、四新南路等开发区主要干道和四新居住新城，距离轨道交通 3 号线汉阳客运站约 400 米。地块规划用途为住宅、商服、交通运输用地，规划总用地面积为 185156 平方米，其中公共交通场站用地面积为 42836 平方米，规划净用地面积为 142320 平方米；最大建筑面积为 392800 平方米，其中居住建筑面积为 314240 平方

米，商业服务业设施建筑面积为 78560 平方米；最高容积率约 2.76。

同时地块设置出让指导价及一次报价有效区间，出让指导价约为 262999 万元；一次报价有效区间约为 263000-265000 万元。要求或该竞买人股东单位（持股比例不少于 50%）的经营范围均应包含：城市轨道交通建设、运营及管理。最终被地铁和汉正街联合成立公司——地铁汉正街置业有限公司以底价 25.85 亿元竞得，楼面价 6580 元/m²。

地块周边已建成商业项目有金凯购物广场，经开万达等，临近住宅项目海伦春天售价 15000 元/m²左右，青澳都市尚巢 loft 公寓项目平均售价 16500 元/m²。



(052 号用地红线图和位置图)

地产集团夺沌口商服地块，刷新经开楼面价

位于沌口的 P(2017)048 号地块被武汉地产集团以总价 2.7 亿元竞得。楼面价 9093 元/m²，溢价率 187.91%，成为经开单价

地王。



地块紧邻东风大道和沌阳大道，靠近沌阳大道地铁站，规划用途为商服用地，规划用地面积 7826.67 m²，容积率 3.8%。

3 月份地块北部区域成交的 P（2017）023 号商服地块（15 亩），楼面价 3432 元/m²，由车都建设投资有限公司获得。当前地块附近在售项目摩根空间主推 39-49 m² loft 公寓，平均售价 10000 元/m²，嘉昱建银公馆 60-90 m² 商铺平均售价 26300 元/m²。

江夏商服地块底价成交

位于江夏区纸坊街齐心村的 P（2017）049 号商服地块，被武汉江夏城投集团有限公司以底价 3465 万元，楼面价 1422 元/m² 竞得。

地块净用地面积 14382.41 m²，最大容积率 1.7，规划用地性质为商服用地。当前地块周边在售商业项目鸿发世纪城商铺少量在售，均价 20000 元/m²，九全嘉国际广场在售 10-200 m² 商铺，均价 35500 元/m²。住宅项目万豪世纪天街均价 11500 元/m²。



光谷东商服地块底价成交

光谷东 P (2017) 054 号地块位于高新大道以南、光谷五路以西，用地面积 26274 m²，被设定为金融保险用地。要求引入不少于 1 家由“一行三会”（中国人民银行、中国银行业监督管理委员会、中国证券监督管理委员会和中国保险监督管理委员会）颁发金融许可的金融机构入驻设立区域总部。最终被光谷传奇文

化旅游开发有限公司(鄂旅投控股 49%)以底价竞得,楼面价 1173 元/m²;

地块位于光谷中心城核心区域,目前地块附近奥山光谷世纪城商铺售价 25000 元/m²;沃德中心写字楼项目均价 15000 元/m², 商铺 31000 元/m²。

