

楼市聚焦

高端住宅地块推出引关注 晋东新区日渐升温的背后

在楼市“金九银十”之际，备受瞩目的泉州环湾高端住宅地块终于揭开神秘面纱。

日前，记者从晋江市自然资源局获悉，位于晋东新区编号为P2021-14号地块将于10月13日公开拍卖。

拍卖公告显示，P2021-14号地块紧邻晋江国际鞋坊城，地处晋江市第二体育中心和规划高端商业综合体中间，出让面积193.54亩，起拍价为13.55亿元。该地块采取“限房价，限地价，竞配建”的竞拍方式出让，地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价为16988元/平方米。

地块消息一出，立即引发泉州地产业界和购房者的广泛关注，瞬间刷爆了朋友圈。根据规划，该地块将致力于打造晋东新区高端住宅项目。

据了解，这一地块是今年晋江乃至泉州截至目前出让的最大宗商住地块，也是晋东新区截至目前出让的最大宗地块，其所处地段核心、周边配套完善、地块可塑性强及发展潜力大等特性，注定了其将成为泉州年度耀眼的明星地块。

如今，P2021-14号地块已经亮相。业界传闻，不少实力央企及品牌开发商对于该地块信心满满。至于花落谁家，一切有待于10月13日揭晓。

晋东新区高端住宅地块出让

根据资料，P2021-14号地块土地面积129028平方米(约193.54亩)。土地用途：商业服务业—商业(零售商业)、居住—城镇住宅(二类城镇住宅)、公共管理与公共服务—教育(幼儿园)。土地使用年限：商业40年、住宅70年、教育50年。主要规划经济技术指标：1.0<容积率<2.5、10%<建筑密度<22%、绿地率≥35%。学区配套，幼儿园：小区配套幼儿园；小学，晋江市第五实验小学鞋纺城小区；中学，晋江一中晋东小区。(招生政策如有变化以晋江市人民政府当年的招生文件为准。)

公告信息显示，P2021-14号地块起叫价13.55亿元，增价幅度为100万元的整数倍，拍卖时间为2022年10月13日。

据了解，该用地采取“限房价，限地价，竞配建”的竞拍方式出让，地块建成后毛坯商品住宅最高销售均价为16988元/平方米，土地拍卖最高楼面地价设定为6256元/平方米(即对应的最高总价为20.18亿元)。当拍卖中竞买人报价溢价率达到设定的最高值时，不再接受更高报价，对于有意向的多个竞买人，转为竞配建，即竞报无偿移交政府的住宅建筑面积，每次竞报配建面积应不少于100平方米的整数倍，竞报配建面积最多者为竞得人。

记者还了解到，P2021-14号地块在建筑高度、层次变化、建筑色彩、立面风格、屋顶形式上均设置规划要求，并将新建商品住宅建设品质事项作为土地出让条件予以明确要求，将致力于打造晋东新区高端住宅项目。



“城市会客厅”强势登场

近年来，泉州正以“一湾两翼三带”的总体空间布局，全面推进“环湾、向湾”城市建设。泉州在主城区三足鼎立的格局之下，沿江环湾发展并外溢扩张至大泉州版图。

作为泉州“环湾、向湾”发展战略中的核心区域，晋东新区位于泉州母亲河晋江南岸的海丝新区示范区，功能定位为城市现代新区、现代服务业的示范区、泉州环湾城市建设的制高点。

在泉州“大湾区”战略蓝图的加速践行下，晋东新区无疑是晋江市呼声最高的新区。具有政策扶持、市场配套、产业升级、高端医疗、优质学区、生态改造等利好加持，晋东新区现已经地标林立，“群星荟萃”，将其打造成“城市会客厅”的意图已然清晰。

已建成投用的晋江市第二体育中心，无疑是目前晋东新区最耀眼的地标。该体育中心包括“三馆两区一乐园”，拥有我省最大的室内体育馆、首个NBA标准体育馆，可同时容纳1.5万名观众观看比赛。此外，该体育中心还配套一个五星级酒店(温德姆花园酒店)，是一个集演艺、商业、展览、住宿等多功能于一体的“体育城市综合体”。

作为晋东新区重要的医疗配套，上海市第六人民医院福建医院晋东院区(福建和敏医院)将于今年10月动工，整个项目将于2025年12月前投入使用。该院将建成集临床诊疗、疑难重症诊断与治疗、教学培训、科技研发、疾病预防、健康管理为一体的国家创伤区域医疗中心，辐射福建及周边省份乃至“一带一路”沿线国家和地区。

位于晋东新区的晋江国际鞋纺城，被列为我省重点项目和全省优先打造的四个千亿大型市场项目之一，并申报国家内外贸结合商品市场。资料显示，晋江国际鞋纺城一期用地296亩，已入驻鞋材类商户847家，商铺招商入驻率达95.8%。2021年度市场交易额达400亿元，出口货值200亿元。鞋纺城二期用地271亩，规划建设原辅材料交易中心、成品鞋研发设计中心、龙头鞋材商户展示运营中心、跨境电商及直播平台、大数据平台。

作为晋江重点发展的新区，晋东新区的教育配套和教育水平将实现跨越式提升。已经落地的晋江一中晋东校区计划2023年开工，2026年投入使用。该校办学性质为公办初中校，按完中校建制规划建设，用地面积198.56亩，规划108个班，其中初中60个班，共3000个学位；高中48个班，共2400个学位。第五实验小学鞋纺城校区计划2023年开工，2025年投入使用。学校占地面积35.3亩，规划设置48个班，共计2160个学位。目前，该项目正在深化方案设计。

在生态环境方面，这里不仅有海天一色，更有湖景园林，360亩生态景观湖、海滨公园、第二体育中心公园、智慧体育公园，以及“蓝色海湾”等，都极大提高了晋东新区的人居环境，也为居民提供了丰富的休闲娱乐场所。据了解，“蓝色海湾”综合整治行动项目位于泉州湾西侧晋江段，在泉州湾河口湿地省级自然保护区实验区内，长约7.2公里，总面积约5892亩，总投资3.5亿元。保护区内，有中华白海豚以及黑脸琵鹭等多种珍稀动物，是国家重要湿地，包括互花米草整治、红树林生态修复、鸟类栖息地营造和海岸生态化改造，目前已完工。

作为未来居民最关注的商业配套，晋东新区片区已建成鞋纺城中轴商业一期、温德姆花园酒店、晋江水上世界，同时将规划建设高端商业综合体、地块总用地面积约267亩(其中商业80亩、住宅187亩)。

值得关注的是，作为打通晋东新区及泉州东海的重要通道，规划建设的东海通道力争于2024年启动建设。建成后，晋东新区将连接两座大桥，共跨晋江，联动泉州和晋江的资源，区位优势更上一层楼。

业内看地块发展潜力

作为泉州环湾的核心区域，晋东新区的发展潜力被地产业界普遍看好。在楼市“金九银十”之际，该宗地块的出让，无疑点燃了众多开发商的热情。

“一湾两翼三带”是泉州确定发展的城市总体空间布局，其中，“一湾”是核心。”某品牌房企泉州区域负责人长期关注泉州环湾城市的发展动态。他表示，晋东新区位于泉州母亲河晋江入海口的南侧，与泉州行政中心东海片区仅一桥之隔，占据得天独厚的地段优势。“从泉州环湾区域各大板块来看，泉州东海片区、城东新区、江南片区等新城区拔地而起，而晋东新区将作为后起之秀，发展潜力巨大。多个开发商都将目光聚焦晋东新区，期待能在该区域增加土地储备，助力泉州环湾城市建设，深耕泉州市场。”

开发商看好P2021-14号地块，还在于逐渐成熟的配套。“从泉州各大板块来看，晋东新区配套建设都是大手笔。晋江市第二体育中心，泉州‘蓝色海湾’项目、晋江国际鞋纺城、上海市第六人民医院福建医院晋东院区(福建和敏医院)等，可谓群星璀璨，地标林立。”某品牌房企泉州区域负责人介绍，生态、教育、交通、医疗、商业消费环境等不断升级完善，晋东新区正在以前所未有的蓬勃姿态向前发展。

资讯

前八月 全国商品房销售面积 同比下降23.0%

本报讯 日前，国家统计局发布信息显示，今年1-8月份，全国商品房销售面积87890万平方米，同比下降23.0%，其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额85870亿元，下降27.9%，其中住宅销售额下降30.3%。

8月末，商品房待售面积54605万平方米，同比增长8.0%。其中，住宅待售面积增长15.1%。

数据显示，今年1-8月份，全国房地产开发投资90809亿元，同比下降7.4%；其中，住宅投资68878亿元，下降6.9%。

1-8月份，房地产开发企业房屋施工面积868649万平方米，同比下降4.5%。其中，住宅施工面积613604万平方米，下降4.8%。房屋新开工面积85062万平方米，下降37.2%。其中，住宅新开工面积62414万平方米，下降38.1%。房屋竣工面积36861万平方米，下降21.1%。其中，住宅竣工面积26737万平方米，下降20.8%。

此外，1-8月份，房地产开发企业到位资金100817亿元，同比下降25.0%。其中，国内贷款12280亿元，下降27.4%；利用外资59亿元，增长11.6%；自筹资金35771亿元，下降12.3%；定金及预收款32719亿元，下降35.8%；个人按揭贷款16243亿元，下降24.4%。

高铁新区两宗地块出让 限价最高15127元/平方米

本报讯 日前，记者从晋江市自然资源局获悉，位于晋江高铁新区的编号为P2019-49号、62号地块将于10月14日公开出让。

据了解，P2019-49号、62号地块均属于梧垵安置地(部分代购)。其中，P2019-48号地块位于罗山街道梧垵社区。土地面积62998平方米。土地用途：居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业)。土地使用年限：商业40年、住宅70年。主要规划经济技术指标：1.0<容积率<3.01、10%<建筑密度<35%、绿地率≥25%。P2019-62号地块位于罗山街道梧垵社区、永和镇英墩村。土地面积19237平方米。土地用途：居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业)、公共管理与公共服务用地—教育用地(幼儿园)。土地使用年限：商业40年、住宅70年、教育50年。主要规划经济技术指标：1.0<容积率<2.15、10%<建筑密度<40%、绿地率≥22%。

根据拍卖公告，两宗地块均采用“限房价、限地价、竞代购总价”的竞拍方式出让，其中，P2019-48号地块建成后商品住宅(毛坯房)最高销售均价为14517元/平方米，土地拍卖最高楼面地价设定为548.45元/平方米(即对应的最高总价为10400万元)。当竞买人报价溢价率达到48.57%时，不再接受更高报价，对于有意向的多个竞买人，转为向下竞报代购总价，每次竞报代购总价降价幅度为100万元，竞报代购总价最低者为竞得人。P2019-62号地块建成后商品住宅(毛坯房)最高销售均价为15127元/平方米，土地拍卖最高楼面地价设定为140.23元/平方米(即对应的最高总价为580万元)。当竞买人报价溢价率达到48.72%时，不再接受更高报价，对于有意向的多个竞买人，转为向下竞报代购总价，每次竞报代购总价降价幅度为100万元，竞报代购总价最低者为竞得人。

天骏·康城学府 营销中心对外开放

本报讯 9月24日上午，位于晋江晋东新区的天骏·康城学府营销中心正式对外开放，认筹活动同步启动。

当天，距营销中心开放还有半小时，签到区早已宾客如潮，争相一睹开放盛况。上午10时许，一段东方盛舞正式拉开活动序幕。

晋江文澜置业总经理颜宇航在开放仪式上详细阐述“用心做好每个细节”建设理念与建筑标准，表达文澜置业“深耕晋江、与城共荣”的品牌决心与宏愿。

在一段精彩的舞狮表演过后，来宾们涌入营销中心，共同见证天骏·康城学府的风采。现场，沙盘区、洽谈区，来宾咨询项目的相关问题，置业顾问给予专业服务、耐心解答。

据了解，天骏·康城学府已纳入晋江一中晋东校区、第五实验小学鞋坊城校区服务片区。该项目总建筑面积约42818.02平方米，规划7栋纯板式小洋房，总户数约261套，主力户型为建筑面积100~140平方米三至四房。