



《晋江经济报》
官方微信公众号

年终特别策划·土地市场

多宗优质地块触顶成交

品牌房企看好晋江潜力

岁月如梭,光阴易逝。时光的列车,已经驶达2024年的起点站。

回望过去这一年,从中央到地方,各级政府部门因势而谋,频频优化楼市政策。但居民预期弱、房价下跌预期仍在等因素,依然影响着房地产市场修复的节奏。

作为楼市的记录者、见证者和观察者,本报楼市周刊特别推出年终策划,从政策、土地和市场等多个维度,梳理过去一年的楼市。

今天,年终策划推出第二篇,聚焦晋江过去一年的土地市场情况——



01 27宗优质商住地块重磅推出

时间:2023年2月
关注度:★★★★

2023年2月23日,晋江召开了2023年首场土地招商推介会,重磅推出包括晋东新区、科创新区、高铁新区、紫帽片区、池店中片区、安海北环-龙山寺片区等区域的27宗优质地块,共计约1934亩。

推介会由晋江市人民政府主办,晋江市自然资源局承办。会议吸引了中海、华润、龙湖、万科、建发、国贸、金茂、远洋、金地、招商蛇口、华润、美的、安腾、百宏、浔兴等近60家房企参加。

此次招商会重点推介的27宗优质地块,分别位于“四大重点建设片区”的晋东新区、科创新区、高铁新区、紫帽片区;“四大城市更新改造项目”中的池店中片区、安海北环-龙山寺片区、英林北部片区;中心市区的罗山街道、西园街道和经济开发区新塘园,以及内坑镇。其中,晋东新区和高铁新区计划各出让5宗地块,科创新区4宗,紫帽片区和池店中片区各3宗,英林北部片区2宗,安海北环-龙山寺片区1宗。

多位参会的房企代表表示,晋江作为泉州环湾经济强市,具有坚实的经济基础和广阔的市场发展前景。他们将进一步深耕晋江,共同促进晋江房地产市场健康平稳发展和良性循环。

02 众多房企青睐晋江的背后

时间:2023年4月
关注度:★★★★

2023年4月11日下午,晋江新年首场土地拍卖会火热开闹。

编号为P2022-20号的地块位于安海北环-龙山寺片区,土地面积29268平方米,商住用地,起拍价为2.64亿元。

当天,包括建发、晋悦、百宏、华创、中奥、厦门曦世纪、泉州改颜贸易等房企及个人共计8个竞买人参与竞拍。

当主持人宣布拍卖开始之后,现场就进入白热化阶段。竞买人报价60多轮后,触顶达到设定的最高值3.93亿元。此后,根据拍卖公告规则,拍卖转入竞配建阶段。最终,志在必得的泉州改颜贸易有限公司以3.93亿元加竞配建1600平方米的结果,将该地块收入囊中。

根据拍卖公告,该地块建成后,毛坯商品住宅最高销售均价13168元/平方米,土地拍卖最高楼面均价为6714元/平方米(即对应的最高总价为3.93亿元)。

作为泉州环湾的经济强市,晋江具有坚实的经济基础和广阔的市场发展前景,吸引了越来越多的品牌房企入驻。众多房企对晋江青睐有加。据不完全统计,目前,国内TOP10房企大多进入晋江市场,不少房企更是将晋江列为福建市场重点开发的区域。

03 晋东新区优质地块重磅推出

时间:2023年5月
关注度:★★★★

2023年5月15日上午,晋江市自然资源局召开晋东新区专场地块推介会,“点对点”吸引龙湖、建发、中海、万科、联发等10多家开发商参与,精准招商再次跑出“加速度”。

会议透露,位于晋东新区临湖看海的编号为P2022-67号和P2022-68号的地块重磅推出。其中,P2022-67号地块面积约37.78亩,P2022-68号地块面积约66.58亩。

据了解,两宗地块采取以“限房价、限地价、竞配建”的方式出让,建成后商品住宅(毛坯)最高销售均价为17178元/平方米。

对于此次晋东新区出让的地块,不少房企表现出极大兴趣。房企代表们表示,该区域作为泉州环湾板块的重要区域,发展潜力巨大。这两宗地块临湖看海,占据独特的地理位置和不可多得的生态景观,未来可塑性很高。

04 优质地块接连触顶成交

时间:2023年6月
关注度:★★★★

2023年6月21日,晋江晋东新区临湖看海地块P2022-68号触顶成交,央企保利以6.7亿元+配建4100平方米将该地块收入囊中;当年6月28日,P2022-68号相邻地块P2022-67号再次触顶,建发以4.7亿元+配建4900平方米拿下该地块。

两宗地块均吸引了十多家房企参加竞拍,其中有保利、中海和龙湖等国内知名品牌开发商,也有包括泉州金控、百宏、浔兴等本土房企。

业内人士表示,晋东新区是晋江融入泉州环湾向湾发展的主要板块,也是泉州海丝新区五大重点区域之一。在政策扶持、配套落地、产业升级、优质学区、生态改造等利好加持下,晋东新区已然成为泉州环湾区域投资开发的热土,潜力巨大。

05 晋江推介多宗优质商住地块

时间:2023年7月
关注度:★★★★

2023年7月5日上午,晋江市自然资源局召开第四次土地招商推介会。会议吸引了龙湖、建发、中海、万科、联发等20多家开发商参与,精准招商再次跑出“加速度”。

此次会议重点推介了高铁新区P2023-16号,科创新区P2022-10号、34号,紫帽新区P2021-52号、53号等5宗优质地块。

会上,晋江市土地经营运作专班、住建局房管科、教育局资源整合办分别介绍了相关情况。在政企互动环节,相关部门负责人针对开发商的疑问进行了一一解答。

参与推介会的开发商代表表示,此次推介的优质地块位于高铁、科创、紫帽新区,均是晋江重点打造的片区,潜力很大。他们将会重点跟进地块出让的相关信息。

06 4.6亿元触顶成交 建发拍下池店中片区地块

时间:2023年7月
关注度:★★★★

2023年7月12日,在晋江市自然资源局举行的土地拍卖会上,建发以“4.6亿元+配建4900平方米”拿下位于晋江池店中片区的P2023-5号地块。

当天土拍吸引了保利、中海、建发、龙湖、文旅、晋悦、房建和滨江8家房企参加。

此次土拍,建发志在必得。这是继2023年6月28日拍下晋东P2022-67号地块后,短短不到半个月时间,该品牌房企再次在晋江拿地。

据了解,P2023-5号地块是2023年晋江第四宗触顶成交的商住地块。根据拍卖公告,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16538元/平方米。

07 晋南区域优质商住地块出让

时间:2023年8月
关注度:★★★★

2023年8月,记者从晋江市自然资源局获悉,位于晋江晋南区域英林镇的一宗优质商住地块和一宗安置房地块于当年8月31日公开拍卖。

据了解,两宗地块均位于英林镇中心区域,毗邻英林镇政府,教育及医疗等配套完善。

业界人士表示,此次出让的商住地块,是英林近年来出让的第一宗商住地块,将补充该区域的商品住房供应,满足市民的改善购房需求。另外,从周边配套及供需角度来看,该宗优质商住地块被市场看好。

08 中海入驻高铁新区

时间:2023年9月
关注度:★★★★

2023年9月28日,在晋江市自然资源局举行的土地拍卖会上,中海宏洋以4.3亿元竞得位于晋江高铁新区的P2023-16号地块。

此次土地拍卖会吸引了保利、中海宏洋、晋兴、晋江房屋4家房企参加。

根据拍卖公告,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15856元/平方米。

P2023-16号地块总用地面积62355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)。主要规划经济技术指标:1.0<容积率<1.6,10%<建筑密度<28%,绿地率≥35%。

09 多宗热门优质地块压轴出场

时间:2023年10月
关注度:★★★★

为进一步优化提升晋江城市品质,与企业共谋发展新机遇,拓展投资新模式,2023年10月25日,晋江市自然资源局举行当年第六场土地招商推介会。

推介会吸引了保利、中海、万科、龙湖、建发、美的等品牌房企及浔兴、骏晟、晋江城建和晋江文旅等本土实力房企代表参加。

此次推介会上,12宗优质地块压轴出场,分别位于“四大重点建设片区”的晋东新区、科创新区、高铁新区、紫帽片区;“四大城市更新改造项目”中的池店中片区、中心市区的罗山街道和西园街道。其中,晋东新区计划出让1宗地块,高铁新区和紫帽片区各2宗,科创新区3宗,池店中片区2宗,西园街道1宗,罗山街道1宗。

当前,泉州进一步调整优化房地产政策,巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,实施降低购买首套房首付比例和贷款利率,改善性住房换购税费减免等政策措施,深化住房供给侧结构性改革。

数据显示,在一系列利好政策的拉动下,2023年,晋江房地产市场呈现稳回升的态势。包括晋东新区龙湖华越盛天·御湖境、中心市区昇路艺璟、安海龙御君安等多个项目热销连连,销售数据位列大泉州销售排行榜前列。

10 高铁两宗商住地块成功出让

时间:2023年11月
关注度:★★★

2023年11月28日,位于晋江高铁新区的两宗商住用地成功出让。两宗地块均被晋江新佳园控股有限公司竞得,其中,P2023-10号地块成交总价1.67亿元,P2023-11号地块成交总价1.47亿元。

据了解,两宗地块均采用“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15878元/平方米。

| 资讯

泉州首个跨江隧道 晋江隧道年内开工建设

本报讯 日前,泉州市“聚城畅通”专项行动新闻发布会召开。发布会介绍,晋江隧道将于今年年内开工建设。

据了解,位于泉州湾晋江出海口的晋江隧道,是泉州即将投建的首个跨江隧道,目前已完成路线规划及工程可行性研究,全面启动设计工作,将于2024年年内开工建设。该项目起于晋江市城3号路与沿海大道交叉口,设置通道穿越晋江,终点北接东海经十四路与丰海路,路线全长约3公里,其中,跨海段长1.2公里,采用一级公路兼城市主干路标准,主线双向八车道,设计时速为60公里。

业内人士表示,项目建成后,东海组团至晋东新区通行距离将缩短5公里,通行时间节约10分钟,将进一步带动晋江两岸融合发展。

央行： 加强房地产市场运行情况 监测分析

本报讯 日前,2024年中国人民银行工作会议在京召开。

会议强调,2024年将稳妥推进重点领域金融风险防范化解。加强对房地产市场运行情况的监测分析。因城施策精准实施好差别化住房信贷政策,满足各类房地产企业合理融资需求,抓好“金融16条”及金融支持保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等各项政策落实。

中海:去年合约 物业销售3098.10亿元

本报讯 1月5日,中国海外发展有限公司(以下简称“中海”)发布2023年物业销售和土地收购情况的公告。

2023年12月,中海连同其附属公司、合营公司和联营公司(统称“中国海外系列公司”)实现合约物业销售额约227.81亿元,同比下跌40.1%;相应的已售楼面面积约98.35万平方米,同比下跌50.2%。

2023年1—12月,中国海外系列公司实现合约物业销售金额约3098.10亿元,同比上升5.1%;相应的已售楼面面积约1335.69万平方米,同比下降3.7%。

在土地收购方面,2023年12月,中海在天津、苏州、沈阳、郑州、成都、太原、北京和武汉共收购了11宗地块,应占楼面面积约168.65万平方米,应付的土地出让金约168.06亿元。

2023年1—12月,中海收购的土地累计应占楼面面积约708.25万平方米,累计应付的土地出让金约1228.26亿元。

保利发展： 去年签约4222亿元

本报讯 日前,保利发展(600048.SH)披露2023年12月销售情况及拿地情况。

根据公告显示,2023年12月,该公司实现签约面积128.53万平方米,同比减少62.18%;实现签约金额227.33亿元,同比减少60.24%。

至此,2023年1—12月,保利发展实现签约面积2386.12万平方米,同比减少13.17%;实现签约金额4222.37亿元,同比减少7.67%。

在拿地方面,2023年12月保利发展总计获得20个新项目,总斥资约274.26亿元。

根据克而瑞地产此前披露的2023年房企销售榜TOP200的榜单来看,保利发展以全口径销售额4246亿元成为第一,远超第二名万科集团的3755亿元。