

主编/廖兰心 图编/刘丰  
美编/陈懋 校对/李辉



## 南湖地块刚出,滨江地块又登场

楼面地价高达7767.25元/m<sup>2</sup>是南湖地块3倍,刷新了长沙最高楼面地价

当所有的目光还聚集在24日“新鲜出炉”的“南湖地块”时,起价8.7743亿元,楼面地价将达7767.25元/m<sup>2</sup>,11月29日即将挂牌起拍、12月8日即将拍出结果的滨江新城[2009]网挂044号地,又将把长沙楼面地价推至新高。南湖地王宝座尚未坐热,“后到”的044号地颇有“长江后浪推前浪”的架势。

■记者 何小红

### [2009]网挂044号档案

挂牌起始时间:2009年11月29日08时00分

截止时间:2009年12月08日16时00分

土地权属单位:长沙市滨江新城建设开发有限责任公司

土地位置:长沙市岳麓区茶山路和滨江景观道交叉口东北角和东南角

使用权面积:94137.73m<sup>2</sup>

规划用途:商业

出让年限:40年

规划容积率:≤1.2

起始价:87743.0万元

竞买保证金:20000万元

竞价增价幅度:900.0万元



规划中的滨江新城将成长沙新的城市名片。

### 1 楼面地价是南湖地块3倍

在近日长沙市国有建设用地使用权网上挂牌系统上最新公告的几宗土地中,出现了滨江新城地块的身影。其中以[2009]网挂044号地最为夺目:出让面积94137.73m<sup>2</sup>(合141.207亩),起始价为8.7743亿元,约为621.38万元/亩。

从总价和单价来看,[2009]网挂044号地的地价与南湖地块[2009]网挂038号地)还存在着一定差距,但如果将容积率等因

素考虑进来,按楼面地价=土地单价/容积率的公式计算而得的楼面地价,结果却令人吃惊。

南湖地块总价12.4388亿元,出让面积为80258.80m<sup>2</sup>,容积率≤6.0,计算而得其楼面地价约为2583元/m<sup>2</sup>;而044号地块的容积率≤1.2,按此计算,044号地块的楼面地价将达到7767.25元/m<sup>2</sup>,比南湖地块高了几乎2倍。这还仅仅是依据起始价计算出的结果,不考虑溢价情况。

### 2 低容积率和纯商业规划推高楼面地价

为什么滨江新城这一块地会比南湖地块楼面地价高出这么多?土地用途和容积率的限定是重要的原因。此次挂牌的044号地,为纯商业用途,容积率≤1.2。此外,044号地块的建筑限高仅为24米,平均层数三层。在这样的条件下,楼面地价自然也水涨船高。

令人瞩目的高楼面地价显然也与政府对整个滨江新城的高定位和规划分不开。资料显

示,滨江新城将建设成为功能完善、布局合理、环境优美、独具人文魅力及创新活力的滨江商务聚集带和滨江休闲产业聚集带。目前,一江之隔的新河三角洲片区中,湘江世纪城以及周边的房产项目中的商铺销售价格已经突破了万元大关。此后,规划中的福元大桥也将连接滨江新城和新河三角洲片区,其商业地产的价格自然也有着较大的升值可能。

### 3 多数开发商只能仰望的超高门槛

升值潜力自然不可小视,但就目前条件来说,不少人士认为起价还是偏高。“不管是从区位条件来看还是前期拆迁成本来看,044号地与新河三角洲地块大致相当。两者隔江相望,大体以湘江为中轴;拆迁成本也相差不多。而目前044号地起始单价,已经是2007年前新河三角洲地块起始价的近一倍,显然目前的起价偏高。”更重要的是,在目前商业氛围不足的滨江新城,打造这样一个纯商业项目,要求开发商拥有超强的商业聚合能力和资金实力。这些无形中

的门槛加上偏高的起价,两个亿的保证金——面对新地王的宝座,开发商多在“仰望”而不敢“近之”。

而该地块的权属单位滨江新城建设开发有限责任公司却显得信心满怀,对该项目“近期内成为大河西先导区新的商业中心”把握十足。“政府方面应该已经物色好了开发商,不然不敢贸然挂牌的。”一位业内人士认为,044号地即将刷新长沙楼面地价,滨江地王宝座已经十拿九稳了。“但从目前长沙土地市场情况来看,也不可能出现高溢价。”

# 用批发的价格做零售?

## 大汉建材城

家博会馈大礼!

“品牌磁砖1元起,你的房子我来装”!大汉建材城在房交会期间推出一系列促销活动,将用真诚的服务和实在的优惠回馈给广大消费者。

(活动详情请见大汉建材城市场内公告或来电咨询)

### 大汉建材城主营项目——

★陶瓷建材中心:陶瓷、洁具、卫浴、石材!

★装饰建材中心:板材、地板、水暖、五金、门业、油漆!



乘车路线:乘110、802、168、809、317路公交车到农科院站下

财富热线:0731-85053222 85128053

地址:长沙市人民东路与红旗路交汇处