

上海：20幅土地底价浮现“标王”近5亿 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E4_B8_8A_E6_B5_B7_EF_BC_9A2_c51_84590.htm 自8月28日起，随着上海各区房地部门对外正式发放“2006年一号土地转让公告”的标书，公告中所载的20幅土地的神秘身价（起拍价）也随之水落石出。起拍价标王：宝山淞南镇逸仙路地块 《每日经济新闻》日前从南汇、闵行、杨浦、闸北、宝山等多区房地部门调查了本次参与拍卖的土地起拍价，经过比较后发现，宝山淞南镇逸仙路地块（长江南路北侧、长江路145弄东侧）以4.9亿元的起拍价格，成为本次招标的起拍价标王（240万元/亩，总面积13.72万平方米）。此外，闵行和嘉定各有一块地块的价格，达到近4亿元，分列排行榜的二三位。值得指出的是，本次参与竞标的地块，起标价超过3亿元的有五块之多，而去年第五号挂牌出让的38块地块中，最终中标价格超过3亿元的也只有7幅。而本次拍卖面积最大，总面积达33.33万平方米的崇明陈家镇1号地块（二线大堤与崇明大道交汇处西侧、二线大堤内转河北侧）起拍价格仅1.35亿元，让业内人士有些意想不到。在本次参与拍卖的地块中，大宁路街道325街坊63丘和杨浦区的80街坊地块也同样受到高度关注。前者尽管面积只有2.94万平方米，起拍价高达3.23亿元，并已被包括明园和宝华在内的至少8家发展商争相竞标；杨浦的80街坊地块则因为是本次招投标唯一的内环线内纯住宅用地，且又紧邻规划中的杨浦区东外滩，属一大利好，而被知内情的发展商所看好，记者从招挂牌文件中了解到，该地块拍卖增价幅度为100万元，而大宁路地块的增价幅度为200万元。杨浦

和闸北地块最被看好 信义不动产研究中心李振宇认为，在20幅土地中，最容易引起发展商兴趣的还是中心城区的杨浦和闸北地块。他分析，虽然宝山、闵行、嘉定、南汇等区本次挂牌的土地面积都很大（南汇的新场镇20街坊1/2、1/3宗地块面积多达19.95万方），楼板价也比较便宜，标王宝山的淞南镇逸仙路地块，楼板价仅2250元/平方米左右，发展商能取得的利润率，应该和在闸北、杨浦等区域开发项目持平。但是，发展商仍可能会更倾向于选择杨浦和闸北的项目。原因在于这两块土地的面积较小，资金投入不大，能保证稳定的现金流。另外，上述地块位于中心城区，市场接受程度比较高，消化风险小。另外，嘉定、南汇等住宅市场，区域性强，愿意在上述区域开发项目的，主要还是对当地市场较熟悉的发展商。而在杨浦和闸北两块地块中，被市场更为看好的，还属闸北大宁路街道325街坊63丘。李振宇表示，该地块的楼板价不过5495.63元/平方米，而周边明园都市森林的销售均价为11000元/平方米，除去开发成本，项目的开发利润能够让多数发展商所接受。而大宁地区的未来发展前景，也让很多发展商看好这一地区。相比之下，杨浦区的地块楼板价虽然也只有5667.22元/平方米，但由于地块附近没有轨道交通线，且杨浦区东外滩规划的具体内容，只有部分发展商知晓，参与竞标的发展商可能不如前者多。而《每日经济新闻》昨日通过网上房地产了解到，与80街坊地块相隔不远的宝地东花园目前售价已经达到16000元/平方米，累计合同均价13144元/平方米，8月5日开盘至今，总共119套房源中已卖了44套，属近期卖得相对较好的楼盘。上述资料显示，即将上演的“1号公告”标王之争，仍存变数。 100Test 下载频道开通，各类考试

题目直接下载。详细请访问 www.100test.com