

七轮集中挂牌33宗涉宅地块

——徐州9月土地市场加快释放

本报记者 徐厚正

9月，徐州土地市场迎来一轮罕见的集中供地高潮，全市分7次集中挂牌推出33宗涉宅地块，总起拍金额达53.72亿元，拍卖时间集中落在10月下旬至11月初。

本轮大规模挂地发生在国家8·28楼市新政发布之后、江苏地方细则落地之前，供地覆盖鼓楼、泉山、云龙、新城片区、徐州经开区、贾汪等多个板块，既有大龙湖东228亩“巨无霸”商住地块、市中心七岔路口稀缺黄金地块，也有近郊低密住区用地以及贾汪乡镇低价住宅地块，产品涵盖小高层、洋房、叠墅、商住综合体等多元类型。

今年以来，徐州土拍市场已经完成20宗住宅地块成交，国资平台成为拿地主力，少量优质地块引来民企、外来房企角逐。按照新政导向，新出让地块优先现房销售，预售项目须封顶才可预售、竣备后方能放款，对开发企业资金链提出更高要求。

业内分析，后续土拍中，主城核心优质地块或迎来竞争，10月至11月集中拍卖结果，将成为观察徐州楼市走向的重要风向标。

新城片区：大龙湖东打造低密住区加公园商业

新城片区本轮挂牌核心为大龙湖撷秀中学东地块，出让面积152183.4平方米，折合228.28亩，起拍总价7.0419亿元，是近两年徐州出让总价最高的涉宅地块。该地块多次调整规划，最终定为两块纯住宅用地加一块广场用地。广场用地兼容文化活动、体育健身、社区商业，将打造公园式休闲商业街区。地块整体容积率1.4，限高60米，规划建设洋房、小高层低密社区。受广场配套用地摊薄影响，地块综合起拍楼面价3251元/平方米，剔除广场部分，纯住宅起拍楼面价约5400元/平方米。地块紧邻徐州市撷秀初中、徐州市经十路小学，临近地铁6号线丽水路站，周边聚集湖东道君邑、云玺等改善小区，居住配套成熟，该地块将于10月30日开拍。

鼓楼区：16宗地块集中入市

鼓楼区是本轮供地的主力军，共计挂牌16宗涉宅地块，覆盖马场湖、下淀、九里、沈孟大道多个片区。马场湖路北A地块地处北区成熟板块，起拍楼面价4200元/平方米，周边汇集徐州市民主路小学九龙湖分校、第二十六中学、徐州市树德中学等教育资源，靠近徐州市新健康医院与九龙湖公园，主打低密住宅产品。下淀板块一次性释放杨庄地铁站北A、B两宗连片地块，紧邻地铁3号线杨庄换乘站，依托下淀城市更新，完善片区住宅供应。

原西游记宫旧址地块重新推向市场，分为A、B两块，毗邻龟山汉墓景区；其中B地块为商住混合用地，容积率仅1.2，有望结合文旅资源打造低密居住产品。崇信学校东A、B、C三宗连片地块全部规划纯洋房，容积率1.01至1.3，紧邻崇信学校、沈孟路幼儿园，临近在建沈孟全民健身中心，周边次新小区密集。九里板块集中上线九里山地铁站东C地块、马洪路西B/C/E地块，九里山地铁站东C紧靠地铁2号线站点；马洪路西E地块容积率低至1.1，限高仅24米，临近小桂林景区，规划叠墅产品。万寨港A、B地块位于北三环外，临京杭大运河，起拍楼面价2500元/平方米，周边现状多为厂房物流，开发条件相对受限。鼓楼区多宗地块拍卖时间分布在10月底至11月初。

泉山区：市中心黄金地块亮相

泉山区本次挂牌3宗地块，位于市中心七岔路口的永安云龙观邸西地块最受市场关注。该地块出让面积10647.6平方米，商住混合属性，起拍楼面价7399元/平方米，限高80米。地块东靠云龙公园、南望云龙湖，徐州市永安街小学、徐州市第十三中学、徐医附院、大润发环绕，区位优势明显。据了解，公告发布前已有7家房企赴现场实地勘

探，市场预判或将出现激烈竞价，拍卖时间定在10月29日。

西区淮海新城推出桃花源湿地公园南C地块、雨润市场北地块。桃花源湿地公园南C地块容积率1.2，限高30米，紧邻湿地公园，规划洋房、叠墅等改善产品；雨润市场北地块起拍楼面价2507元/平方米，周边居住小区聚集，主要补充片区刚需房源。

云龙区：翠屏山商住用地挂牌

云龙区推出翠屏山UP地块，地处和平路南、翠屏山东路，出让面积29408.3平方米，属于商住用地，起拍综合楼面价2710元/平方米。地块一分为二，北部布局商业、南部规划住宅，商业占比较高，因此综

合楼面价被摊低，产品以小高层为主。地块临近规划翠屏山九年制学校与翠屏山公园，板块已有多个小区上房，目前仅新盛隐翠有新房在售，同时片区内多幅地块尚未开发，该地块拍卖时间为10月28日。

徐州经开区：高铁东广场首宗宅地登场

徐州经开区本轮挂牌高铁站东L地块，这也是高铁东广场片区出让的首宗住宅用地。地块占地11544.2平方米，约17.32亩，起拍总价5629万元，起拍楼面价3251元每平方米，容积率1.5，限高60米，规划洋房及小高层。地块紧靠

高铁站东广场，高铁、地铁、高速立体交通优势突出。地块西侧临近绿地之窗等已建成小区，东侧对接凤凰山居住板块，该地块10月25日开拍，其成交结果将成为观察高铁新城居住开发的重要风向标。

贾汪区：今年首批5宗宅地挂牌

贾汪区放出本年度第一批挂牌的5宗涉宅地块，5宗地块总起拍价仅8865万元，全部集中在10月22日拍卖。地块分布在老矿街道、大泉街道、工业园区、耿集街道，地价梯度差异明显。老矿街道两宗地块地处贾汪老城核心，周边万

达、百大商场、学校医院等配套齐全，楼面价约900元/平方米；大泉街道富强幼儿园东侧地块靠近吾悦广场，起拍楼面价1166元/平方米；工业园区白集村委会西侧地块周边厂房集中；耿集街道桐城路北侧地块楼面价低至500.01元/平方米，是近年来徐州楼面价最低住宅地块，地处乡镇产业园周边，主要服务乡镇居住需求。

■记者手记

从土地市场看新房市场

纵观本次7轮集中挂地，33宗地块大多属于中小体量，便于房企灵活参与。从产品结构看，大量低容积率地块入市，未来市场洋房、叠墅改善产品供应会增加。但地块质量分化显著，市中心、地铁沿线、生态资源优越的地块为数不多，大量地块位于城市外围、待更新片区。

8·28楼市新政对预售提出全新要求，资金管控已经成为房企拿地的重要考量。回顾今年土拍，中海、南通华宇、泛霖达等外来企业有所斩获，但多数地块由本地国资平台拿下。

业内表示，接下来10月至11月密集土拍，优质地块大概率吸引房企积极参与，而远郊地块依旧离不开国资托底。大批量土地集中出让，为未来2年至3年新房市场储备房源，土地市场的冷暖，也将直接传导至商品房市场。