

厦门土拍“燥”起来了

◎ 记者 吴典

5 月 10 日，厦门开始了 2023 年的首场土拍，上架的三宗涉宅地分别位于湖里区及翔安区，起拍总价 91.9 亿元，总计价建筑面积超 143 亩，最高起拍楼面价为 45102 元/平方米，最低 15044 元/平方米。

值得注意的是，此次土拍取消了“定配建”，均采用“定品质、限房价、限地价+摇号”的方式进行。在市场有所回暖等因素刺激下，3 宗地最终揽金 101.45 亿元，其中 2 宗封顶触发摇号，平均溢价率达 10.39%。

“一个盘子装不下号码球”

拿地门槛相对较低的是 2023P05 地块。该地块位于湖里区 06-08 五缘湾片区钟鸣路与槟城道交叉口东南侧，总建筑面积 4.9 万平方米，容积率为 3，起拍价 22.1 亿元，住宅限价 7.2 万元/平方米，竞买保证金 4.42 亿元。

早上 9 点 30 分，这宗地率先亮相，引来建发、华润、国贸、联发、保利、中海、招商、金茂、厦门住宅等多家房企哄抢，10 分多钟、竞价 24 轮后触顶，随即有 88 家房企一同进入摇号环节。有在现场的人士描述当时的热闹场景，“一个盘子装不下号码球，现场笑声一片。”最终，杭州运川锦鲤附身，以 24.75 亿元的价格将该宗地收入囊中，成交楼面价约 5.05 万元/平方米，溢价 12% 左右。

记者注意到，规划图中，2023P05 地块对面为五缘公寓，近期的二手房均价在 5.6 万元左右；左侧为恒禾七尚，在某中介平台上，该项目 3 月份的二手房参考单价约 8.7 万元。

中指研究院分析师孟新增在采访中指出，2023P05 地块体量较小，起始房地

土地市场的火热开始传导至厦门。5 月 10 日进行的土拍活动中，有地块吸引 88 家房企参与摇号，“一个盘子装不下号码球”。专家称，这一现象反映出当前市场稳步复苏，房企补仓情绪回升，对于质优地块的迫切性较高。

价与限售价相差 26898 元/平方米，房企有一定利润空间，同时地块位于岛内，周边配套成熟，靠近地铁站，未来项目去化预期相对较好。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪也称，88 家房企进场摇号反映出当前市场稳步复苏，房企补仓情绪回升，对于质优地块的迫切性较高。

招商 12.15% 溢价抢地

2023P06 地块的面积则要大上许多，其位于湖里区 06-08 五缘湾片区云顶北路与金山中路交叉口东南侧，总建筑面积 13.06 万平方米，容积率 3.6，住宅限价亦为 7.2 万元/平方米，起拍价 56.8 亿元，是规划 1300 套左右的大盘。

尽管起拍门槛不低，但该宗地仍吸引了 34 家房企报名竞拍，经过 60 余轮竞价后进入摇号环节。根据现场统计，除 45 号竞买人外，其余 33 位竞买人全部进入公证摇号，最终被招商以 63.7 亿元的总价拍下，成交楼面价 48775 元/平方米，溢价率 12.15%。

孟新增在接受记者采访时表示，2023P06 地块位置优越，周边配套完善，且套均面积限制 90 平方米，进一步下拉岛内刚需总价门槛。根据某中介平台信

息，湖里五缘湾区域目前共有 2 个在售楼盘，分别为保利国贸天琴、湿地公园 TOD 璞瑞，二者皆是以 3 居、4 居室为主的大户型，参考均价 7.18 万元/平方米。

岛外的 X2023P01 地块热度相对较低，其位于翔安区 13-16 澳头片区蓬莱路与洪钟大道交叉口西南侧 B 地块，总建筑面积 8.64 万平方米，容积率 2，住宅限价 3.7 万元/平方米，起拍价 13 亿元。

这宗地共有保利、国贸、建发 3 家房企参与竞拍，最终被国贸底价摘得，楼面价 1.5 万元/平方米。规划图中，该地块与彭厝中学相邻，左侧为在售项目保利国贸沁原，参考均价 2.7 万元/平方米。

整体来看，此次土拍虽然只供应了三宗地，但热度明显提升。

关荣雪认为，厦门此次供应量减少较为符合该城供地一直以来的谨慎态势；其次与今年多个城市的供应特征基本一致，继今年自然资源部对供地政策进行了优化完善后，多城都采取了“以需定供”、“少量多次”的供应方式以维持市场供求平衡及土拍热度。

在她看来，由于全年商品住宅用地计划供应量有所增加，预计接下来厦门拍地频次有望增加；同时随着市场去化动力增强，房企扩储情绪回升等，厦门接下来土拍热度大概率将维持在较高水



左宇 摄

厦门5月10日土拍成交结果						
地块编号	地块位置	起始价 (亿元)	成交价 (亿元)	成交楼面价 (元/平方米)	溢价率	竞得方
2023P05	湖里区06-08五缘湾片区钟鸣路与槟城道交叉口东南侧	22.1	24.75	50510	11.99%	杭州运川
2023P06	湖里区06-08五缘湾片区云顶北路与金山中路交叉口东南侧	56.8	63.7	48775	12.15%	招商
X2023P01	翔安区13-16澳头片区蓬莱路与洪钟大道交叉口西南侧	13	13	15044	0	国贸

吴典 制表

平，“今年全国土地市场或将大致依次呈现稳步修复、加速好转、加固稳态的走势，全年成交热度有望赶超去年”。

孟新增则称，厦门此次土拍释放出积极信号，企业参拍数量创下近些年纪录，企业投资信心有所修复，但岛内、岛

外市场分化仍在，叠加厦门土地端供应相对稀缺，核心区域或板块的土地竞争仍较激烈。

深圳最贵法拍房流拍

◎ 记者 左宇

深圳的豪宅圈有着一条鄙视链，半岛城邦三期和恒裕滨城二期位于链条顶端，在它们面前其他高档小区不过是“伪豪宅”。

5 月 10 日，一套价值 1.07 亿元的恒裕滨城二期房源在京东拍卖上流拍。

有消息称，这套深圳最贵法拍房是原深圳机场（集团）有限公司董事长、党委书记汪洋（正局级）及其侄子汪峰在追缴违法所得一案中作为被执行人查处的。

上亿豪宅与官员受贿“落马”相挂钩，吸引了 12158 人围观，400 余人设置关注提醒，最终无人报名，以流拍告终。

38 万一平

这套故事性十足的标的为恒裕滨城花园二期 5 座 A 单元 40B（下称“40B 房源”），位于深圳市南山区后海湾核心位置，由恒裕实业开发打造，该小区曾因超高的“得房率”和优越的地理位置创下深圳房价的纪录，早在 2015 年开盘时售价便已达到 11 万元/平方米，在深圳二手房指导价出台前，其部分热门房型的二手挂牌价一度超过 30 万元/平方米。

40B 房源的价格显然要更高一筹，从拍卖平台公布的视频可以看出，恒裕滨城二期邻近深圳湾，而位于高层的 40B 房源拥有超大阳台，可直接观海，属



张力 摄

于海景房，其面积 278.58 平方米，评估价、起拍价均为 1.07 亿元，折算单价达 38.41 万元/平方米。

受指导价影响，目前中介平台上的恒裕滨城二期二手房挂牌单价均为 13.2 万元/平方米，但据当地中介反映，实际的价格基本在 30 万元/平方米以上，且流通的房源较少，属于有价无市。此次标的的起拍单价几乎是指导价的 3 倍，若

是成交，将创下深圳法拍房市场单价、总价的双高纪录。

过亿的起拍价也是这套房源流拍的重要原因。

据记者了解，1.07 亿元的起拍价与评估价一致，并未如常规法拍房一般打 9 折或者 85 折，在市场眼中，若是等到第二次拍卖，会有一定降价空间。

另一方面，标的总价偏高，买受人

须在拍卖成交后 10 日内将拍卖余款转账至法院指定账户，同时还需垫付一定的税费，这无疑对资金情况提出了很高的要求。根据出让公告，本次拍卖标的所涉及的买卖双方所需承担的税费包括但不限于增值税、所得税、营业税、契税、过户手续费、印花稅、权证费以及交易中规定缴纳的各种费用等，及该财产有可能欠费（包括但不限于管理费、水

电费）和办证过程中所产生的办证、过户等所有费用。除因本次拍卖本身形成的税费外，其它费用由买受人自行承担和支付。

经查，恒裕滨城花园二期上一次出现在法拍市场上还是 2021 年。

当年 6 月，恒裕滨城花园二期 3 座 A 单元 40A 在京东拍卖上成交，起拍价与评估价均为 5617.54 万元，在 3 人报名的情况下溢价 12.46% 落锤，成交价 6317.5 万元，折算单价 27.62 万元/平方米。

神秘的房主

天价标的也因与官员受贿“落马”关联而蒙上一层神秘的面纱。

根据《执行标的调查情况表（不动产）》，此次法拍被执行人为汪洋、汪峰，名义登记人为汪奕君，案号为（2022）粤 19 执恢 227 号。

同时，东莞市中级人民法院公布的拍卖告知书写明，本院刑事审判第二庭移送执行被执行人汪洋、汪峰追缴违法所得一案中，决定在京东网络司法拍卖平台上公开拍卖登记名义人汪奕君名下位于深圳市南山区蛇口街道恒裕滨城花园二期 5 座 A 单元 40B 的财产。

随着相关信息的披露，被执行人的真实身份也浮出水面。

据深圳市人民检察院消息，2016 年 12 月 8 日，我院以涉嫌受贿罪，依法对

深圳机场（集团）有限公司董事长、党委书记汪洋（正局级），深圳市谜尚化妆品有限公司总经理汪峰（汪洋侄子）立案侦查。近日，侦查部门已侦查终结，并依法移送公诉部门审查起诉。

从（2022）粤 19 执恢 227 号中涉及到的汪洋个人信息中也能核对出，户籍地湖北，1964 年出生等信息均能与深圳市人民检察院披露的汪洋的信息匹配上。

天价法拍房的流拍并不意味着深圳法拍市场的降温。

4 月 28 日，宝安区星河丹堤花园 C 区 6 栋整栋住宅 4040 万元起拍，在 7 位竞买人报名的情况下，历经 299 轮报价方才落锤，成交价 7040 万元，溢价率达 74%，高出评估价超 1200 万元；4 月 7 日结束竞拍的福田区香蜜湖水榭花都（三期）鸣翠居 6 栋 17A 房产，吸引了 18 位竞买人报名，历经 109 轮报价后才以 4500 万元成交，溢价率 89%；3 月 7 日拍卖的南山区御景东方花园 7 号楼 18A 的房产，起拍价 1618 万元，共 17 位竞买人报名，最终成交价 3122 万元，溢价率达 93%……

据深圳誉拍行数据，4 月深圳法拍住宅放盘 330 套，环比上涨 17.02%；成交 182 套，环比上涨 13.75%，成交率 55.15%。今年前 3 个月的成交套数依次为 108 套、137 套、160 套，成交量逐月攀升，其中，3、4 月“网红盘”宝能城的成批上架助力了法拍数据的增长。