

上半年,省城出让 71宗地揽金307亿元

下半年合肥还有超三千亩居住用地待入市

6月28日下午,2018上半年合肥的最后一场土地拍卖落下帷幕。当日最终共成功出让4宗地块,总成交面积229亩,揽金7亿9150万元。此外,分别位于包河区与巢湖的两宗居住地块,因未达竞拍底价而流拍。 □唐朝

伟星地产再入合肥

在之前合肥公共资源交易中心的公告中,6月28日原计划出让土地12宗,其中包含数个面积超百亩的居住地块。但在最后给出的拍卖场次安排中,有6宗地块突然“爽约”,转为7月份挂牌出让,让本次土拍半年“收官之战”关注度缩减不少。

本次土拍最大的亮点是蜀山区W1805号地块,该地块位于望江西路以北、石台路以东。虽然地块面积不大,但是地处合肥市二环以内,交通、教育、商业等生活配套十分齐全。在拍卖现场也吸引了包括保利、中海、高速等19家房企参

与竞拍。最终,蜀山区W1805号居住用地被芜湖伟星地产通过摇号的方式夺得,成交总价5亿8590万元,成交单价1108.20万元/亩。而这也将是伟星地产继2012年的伟星公馆之后,在合肥开发的第二个项目。

据了解,蜀山区W1805号地块容积率为1.5,未来或将打造成小高层以及多层住宅,产品偏向改善需求。以平均每套新房面积100㎡来计算的话,该地块预计将为蜀山区供应约529套房源,可以有效补充目前区内房荒的局面。

包河、巢湖两宗地块流拍

作为面积近145亩的居住地块,包河S1802号地块受到了多方关注,拍卖现场也吸引了中海、正荣等5家房企参与竞拍。据了解,该地块位于包河区铜陵路以东、淝河路以南,距离南一环的车程仅不到五分钟,是老城区难得推出的居住地块。即便如此,在最终的拍卖中还是因未达竞拍底价而流拍。

目前包河S1802号地块周边有不少老小区,但仅有金隅大成郡一个新项目。虽然此次遭遇流拍,预计后期地块仍将重新入市,为

片区增添不少新房源。参考附近新项目的价格,该地块后期住宅价格将会在20000元/㎡左右。

今年以来,巢湖的土地供应虽然有所减少,但热度依旧。尤其是居住用地,受到大牌房企激烈争夺,但当日出让的居住地块却意外地流拍。本次遭遇流拍的巢湖2017-25号地块位于姥山路以东,占地面积74.36亩。从规划上来看,该地块容积率仅为1.2,重新入市后可能会主打多层洋房以及别墅产品。

下半年合肥还有 超三千亩居住用地待入市

根据安徽合肥公共资源交易中心的数据,今年上半年期间,合肥共成功出让71宗地块,成交面积约4886.64亩,成交金额约307.37亿元,平均地价为629.01万元/亩。在上半年合肥成交的71宗土地中,居住地块占39宗,总成交面积约3834.22亩,成交金额约291.02亿元。如果按照容积率2.0,每套100㎡来计算,预计新增房源将超过5万套。

同时,2018上半年土地成交总面积同比减少约了1821亩,下跌27.2%,土地成交总金额比去年同期减少了约196亿,下跌39%。除此之外,2018全年合肥共计划供应居住用地7100亩,截至目前,合肥上半年共供应此类用地共计3843.22亩,意味着下半年还有3256.78亩居住用地待入市。据统计,本月合肥还将供应11宗约1377.36亩土地,参考总价高达61.58亿元。

在全国大范围的房产政策加紧的大环境下,对合肥房地产市场调控的行政政策也只会收紧不会放松。放眼2018年,上半年这样的拿地趋势或将持续,下半年土地拍卖地价不会出现大幅波动,将逐步趋向合理水平。

投资商铺要找准市场定位

近年来大家纷纷把投资方向转向房产,其实对有条件的投资者来说,投资商铺也是个不错的选择,因为商铺会自然地生铺变成熟铺,从熟铺变成旺铺。大多数商铺会随着地段的成熟、人气的增加、知名度的提高而逐步升值。那么,投资商铺需要注意什么?现在就一起来看看吧! □毛天润

商铺的特点及投资要素

投资商铺时要注意六个要素:一是看商铺项目所在地是否有足够的人气,是否有较高的消费群体;二是看项目所在地是否有良好的商业环境或趋势;三是看项目所在地是否有发达的交通和充足的停车位,是在主干道还是城市辅路;四是看有无专业的前期规划,要确切了解商铺所在区域的整体规划,避免因拆

迁、改造及改建等造成损失;五是看商铺所在具体位置,投资商铺要规避“坑子铺”,避免客流被隔离栏、绿地、高架桥等阻断,转角商铺门前要有较宽敞的空地,不然行人匆匆走过不会停留;六要注意市场定位,对于一条商业街而言,商铺是否在一楼还不是决定性因素,准确的市场定位则可以提高回报,找准市场定位可事半功倍。

商铺的分类及投资分析

目前,市场上的商铺分为社区商铺、市场型商铺、“产权式”商铺、临街商铺等几种,每种商铺各具特色。

社区商铺:设立在一定规模住宅小区内,以提供社区便利消费、充实社区生活为主的住宅底层商铺,是目前增长数量最为迅速的商铺类型。目前相对城区商铺来讲,其售价也相对较低,适合个人投资。

市场型商铺:类似建材市场、汽车市场、家具市场等市场型商铺,其特点一般是位置较偏,交通方便,投资金额可大可小,从几万元到百万元都可以。市场型商铺属于风险较大,投资门槛较低

类型。但如果选准市场,也是回报率较高的商铺类型。

产权式商铺:这种商铺形式,对开发商、对经营商都提出了很高的信用要求,尤其是对未来的经营商。投资者购买这种商铺,其未来的命运是依附在经营商身上的。

临街商铺:投资回报率高,增值潜力大,但其缺点是投资门槛较高。不同的临街商铺,由于区域、道路、地点、人流、绿化、铺型、整体环境配置、经营类别等不同,对商铺价值的高低产生很大影响。区域、交通、人流是首要的因素。

商铺升值趋势的判断

商铺价值的升降其实都是由租金的升降造成的,除了房市整体涨跌造成的影响外,商铺本身的一个重要特征就是能够自然升值。

租金的明涨就是商铺升值的一种直接表现,还有一种现象就是承租者之间收取高额的转让费,其实这种情况就代表了租金暗涨,也是商铺升值的一种表现,只不过租金的上涨部分暂时被前面的承租者以转让费的名义吃掉了。

最终判断商铺价值首先应当评估实际租金收入,如果年租金收入能达到房产总价的6%,则该商铺已值得购入;其次应当对其租金走势加以了解和判断,如租金还存在明显的上涨空间(明涨或暗涨),则该商铺已经具备了优秀的投资价值,应当尽早买入,稳收租金,坐待升值。

□文中相关数据摘自网络

招租公告

1、位于金寨路与廻龙桥路交汇处九州大厦2464㎡办公楼招租;
2、位于合肥市高新区科学大道104号(原中科中佳)5114㎡厂房招租;
3、位于高新区科学大道104号(原工商银行)G-1 1236㎡门面房招租。
联系人:周先生
联系电话:13805602425
马女士 0551-63533007
2018年7月3日

合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦办 1-2301、1-2303室房屋 第二次司法网络拍卖公告

合肥高新技术产业开发区人民法院定于2018年7月25日上午10时至2018年7月26日上午10时止(延长时间除外)在“京东网”(www.jd.com)进行司法拍卖活动,公告如下:
一、拍卖标的:合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦办1-2301、1-2303室房屋。产权证号:房地权证合产字第8110029274号、第8110029276号,所在层数/总层数:23/30,实际用途:办公、钢混结构,建筑面积125.41㎡,建成年代2012年。评估价:136.34万元(其中:房产评估价131.32万元,装修评估价5.02万元)。整体拍卖,起拍价:110万元,竞买保证金:10万元。
二、咨询、展示看样的时间与方式:本院已委托安徽金秋拍卖有限公司在拍卖期间对上述房产的相关信息进行咨询及组织看样等工作,看样时间根据预约情况由安徽金秋拍卖有限公司统一安排,联系电话见本公告最后部分。看样时间为公告期内。
三、有意竞买者须以自己的名义于报名截止时间前在“京东网”网上报名并支付相应的保证金,具体要求详见本院在“京东网”上发布的拍卖公告、拍卖须知等拍卖文件。
四、对上述标的权属有异议者,请于2018年7月18日前通过拍卖辅助机构与本院联系。本案当事人无法通知的,自本公告公示之日起满五日即视为已经通知。本公告其他未尽事宜,请向拍卖辅助机构安徽金秋拍卖有限公司咨询。
拍卖辅助机构:安徽金秋拍卖有限公司,18919603799,刘经理。
合肥高新技术产业开发区人民法院
2018年7月5日

(合)医广【2018】第1-16-6号
合肥友好医院
计划生育专业
0551-64666688 合肥市徽州大道693号(原104医院)