

# 供需两旺 南昌土地市场年底发力



江西日报特刊部重磅打造  
江西日报新媒体微信公众号

## 11月南昌土地成交近两千亩

11月2日，高新区学苑路以西、学院路南北两侧DAFJ2020044地块在省土地使用权和矿业权网上交易系统正式开拍，面积约365.25亩，住宅毛坏限价11435元/平方米。地块总建筑面积约60万平方米，为年内最大体量的商住项目。根据拿地要求，地块内须建设单体计容建筑面积不少于8.9万平方米的集中式购物中心，整体自持经营。集中式购物中心内须配建影院，并要求在36个月内建成运营开业不少于2万平方米的五星标准酒店，购物中心也要求在24个月内满铺开业。最终，该地块由全国前十的商业地产品牌杭州聚帆企业管理有限公司即宝龙地产以27.83亿元竞得，溢价率17.59%，折后楼面价约4608元/平方米。

11月27日，南昌迎来了11月的最后一场土地拍卖，红谷滩九龙湖片区2宗地块在省土地使用权和矿业权网上交易系统正式开拍，面积总计约336.6亩。

DAEJ2020051地块位于红谷滩区九龙湖片区阁皂山大道以东、上饶大街以南，用地合计约258亩，其位于枫生高速以西，属于九龙湖片区起步区，地块周边有南昌工学院等，枫生高速一路之隔有包括华润昆仑御、金地金茂九峰府在内的多个楼盘，地块拍卖起始价为650万元/亩，折合楼面地价3350元/平方米，宗地所建住宅的控制性房屋销售毛坏均价上限为12618元/平方米。DAEJ2020052地块位于红谷滩区九龙湖片区龙兴大街以南、赣江南大道以西，为商业商务用地，出让占地面积约78.6

亩，地块起始价395万元/亩，折合楼面价1161元/平方米。根据拿地要求，地块内必须建设计容建筑面积不低于10万平方米的商业购物中心，及计容建筑面积不低于15万平方米、建筑高度不低于375米的超高层建筑。经过竞拍，以上2宗地块最终由江西平创置业有限公司(平安不动产)以底价拿下，总价约19.88亿元。该项目的正式落地，也意味着南昌超高层的高度将被刷新。

乐居江西统计数据表示，11月以来，南昌市(含赣江新区，不含安义县、进贤县)共计成交11宗经营性用地，总计约1981.38亩。环比上涨6.06%，同比上涨131.18%。其中，新建区以1218.4亩的成交面积，拿下区域成交榜首；高新区位列第二，成交面积约365.25亩，占成交面积的18%；红谷滩紧随其后，成交面积约353.77亩。

## 12月土地拍卖热度不减

12月1日，新建区欣悦湖2宗地块拍卖迎来开门红。DAK2020047地块为商服用地，该地块曾于10月9日开拍，但因无人竞价而流拍。重新上线后，南昌市新建区国有资产运营有限公司以1.137亿元底价竞得，成交楼面价2662.53元/平方米。DAK2020048地块，由江西新旅悦城轩置业有限公司(新旅)以4.84亿元竞得，成交楼面价约3390元/平方米。

12月2日，南昌县银三角5宗共计372亩商住用地上线拍卖，出让起始价为300万元/亩，住宅毛坏限价为10000元/平方米，地块当天全部成交。融创联合南昌市政的南昌市政融政置业有限公司前后竞得其中3宗地块，共计约219亩用地。另2宗87亩用地、67亩用地，分别被保利地产与金地地产底价拿下，楼面价2831元/平方米。

同样在12月2日，南昌经济技术开发区赤府村安置房以东、海棠北路以南、荷华路以西、馨薇路以北的DAGJ202053地块同时上线拍卖，地块面积78.06亩，住宅毛坏限价8593元/平方米。根据拿地要求，受让人按规划要求在宗地内集中配套建设区域邻里中心，由经开区管委会统筹安排，为周边居住区居民提供相应配套服务。按“1+5+X”社区邻里中心配套设施标准，地块东南角需集中配置社区服务站、文化活动站、小型多功能运动(球类)场地、室外综合健身场地、养老服务站(老年人日间照料中心、托老所)、生鲜便利店、基层医疗卫生服务点(社区卫生服务站)和幼儿园各一处，社区服务站、文化活动站、养老服务站(老年人日间照料中心、托老所)、基层医疗卫生服务点(社区卫生服务站)和幼儿园建成后无偿移交给经开区

管委会指定单位，并将产权登记至其名下。上述配套设施应与住宅建设项目统一规划设计、同步建设、同步交付使用。最终，旭辉地产联合江西水投以5.39亿元竞得该地块，溢价率40.16%，成交楼面价约6478元/平方米。

12月4日，南昌县范围内迎宾大道以东小蓝路以北地铁3号线沿线40亩地块上线拍卖，住宅毛坏限价12000元/平方米。南昌旭悦置业有限公司(龙湖)以底价拿下，成交总价3.4亿元，成交楼面价6375元/平方米。按要求，地块需配建计容建筑面积不少于270平方米的社区用房，计容建筑面积不少于200平方米的养老服务用房等。建设项目采用装配式工艺BIM技术建造，按照《装配式建筑评价标准》(GB/T51129)执行，整体建筑装配率不低于30%，且单体建筑装配率不低于20%。

## 多宗优质地块挂牌

2020年南昌本级(不含赣江新区、新建区、南昌县、安义县、进贤县)商住用地供应计划6900亩，截至11月，南昌本级土地成交5379亩，完成年度计划不足八成。据乐居江西不完全统计，12月，南昌市将计划上线20宗经营性用地，总计约1261亩。

12月2日，南昌经济技术开发区农机路以北、西昌路以南、青岚大道以西地块正式挂牌，面积81.42亩，起拍楼面价约3907.18元/平方米，住宅毛坏限价8802元/平方米。项目采取实物配建方式予以安置，宗地受让人需配建职工安置房和工业控股留守处办公用房，上述还建房建成后无偿移交给工业控股。该地块将于12月23日上午开拍。

另一宗稍早挂牌的地块，则备受关注。11月30日，省土地使用权和矿业权网上交易系统正式挂牌位于西湖区朝阳新城中央公园周边3宗地，总计204.592亩，包括2宗商业商务用地，1宗住宅地块，拟建设超高层与大型商业综合体。其中2宗商业商务用地，按规划要求需建设朝阳新城中心区标志性制高点建筑，建筑高度不小于200米。同时宗地内须建设建筑面积不少于12万平方米的集中式购物中心，该购物中心在土地出让年限内自房屋办理不动产首次登记之日起由受让人整体持有并经营，期间不得进行资产出售。住宅地块位于西湖区秋实路以东、抚生路以西、云天路以南、九州高架以北，容积率2.2，出让面积110.032亩，出让起始价921万元/亩，折合楼面地价6279元/平方米。以上3宗地块，须同时竞得。根据之前招商计划，此次出让地块拟引入中粮大悦城商业综合体项目，包括需要建设集中式购物中心、超高层、公寓、住宅等，地块预计2020年12月23日上午上线竞拍。(风铃文/图)

## 动态

### 住建部提出

#### 物业企业应探索居家社区养老服务

近日，住房和城乡建设部等六部门发布《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》，提出充分发挥物业服务企业常驻社区、贴近居民、响应快速等优势，推动和支持物业服务企业积极探索“物业服务+养老服务”模式，切实增加居家社区养老服务有效供给，着力破解高龄、空巢、独居、失能老年人生活照料和长期照护难题。

意见指出，要补齐居家社区养老服务设施短板。其中包括盘活小区既有公共房屋和设施，鼓励物业服务企业与房地产开发企业协商，将开发企业自持的房屋改造为养老服务用房，允许按照适老化设计要求优化户均面积、小区车位配比等指标，相关建设工程应符合国家工程建设消防技术标准和管理规定。

此外，要保障新建居住小区养老服务设施达标。新建居住小区应落实居家社区养老服务设施规划建设要求，按照相关政策和标准配套建设居家社区养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。另外，要加强居家社区养老服务设施布点和综合利用，推进居家社区适老化改造。

### 川渝

#### 联合出台住房保障合作政策

重庆市住建委与四川省住建厅近日共同研究制定《深化川渝住房保障合作工作方案》，旨在推动两地住房保障领域相关合作事项落地生效，带动周边地区更多的人在成渝地区双城经济圈安居乐业。

根据方案，双方将加快推动完善川渝地区住房保障信息共享，在当地信息公开平台建立川渝地区住房保障信息公开栏，公开对方便城市住房保障政策、申请渠道、房源和保障对象情况、网上申请入口等信息，在公租房申请窗口设立绿色通道，两地跨区域申请公租房互相优先办理，逐步实现川渝地区公租房网上申请，共同推动公租房保障范围城镇常住人口全覆盖，实现无差别受理、同标准办理。

### 长春多家房企

#### 因违规预售商品房被罚

日前，长春市多家房企因违规预售商品房被处以行政处罚。据了解，此次被处罚的公司和房地产项目，包括长春盛程房地产开发有限公司开发的“长电·朗天国际”项目、吉林省弘富房地产开发有限公司开发的“兰溪华府”项目等。这些项目在不符合商品房销售条件的情况下，向买受人收取预订款性质费用，违反了《商品房销售管理办法》。

业内人士指出，针对商品房预售、销售行为加大执法检查力度，能有效保障购房人合法权益，倒逼房企规范服务，有利于市场健康发展。

(宗和)

### 坊楼镇:廉洁村居成干群“连心桥”

今年以来，莲花县坊楼镇针对当前农村基层信访问题较多，群众对党风廉政建设高度关注的现状，以抓好各村廉洁工作平台建设为着力点，扎实推进廉洁村居建设，打造廉洁村居，努力实现党风正、政风行、民风淳。

该镇从退休老教师、老干部、老党员等“五老人员”和村志愿者中挑选，聘请公道正派、热心村公益事业、有较好群众基础的村民参与廉洁村居建设，以规范村级事务管理为重点，以优化服务群众机制为落脚点，建立规范运行流程，加强对村级事务事前、事中、事后的全过程监控，从源头上遏制群众身边不正之风和腐败问题；在监督内容上，明确主要监督村“三重一大”事项决策、集体的“三资”管理、村级工程项目实施、“三务公开”落实、村干部作风和廉洁自律情况等；先后出台了《三务公开制度》《民情民意谈话制度》《三资管理制度》等，并汇编“小微权力”运行流程图。该镇编制了村务监督宣传手册，对村两委主要成员、村务监督委员会成员建立了廉政档案。除加强对村级监督外，村居廉洁工作平台工作人员还经常深入村民家中沟通交流，广泛听取群众意见建议，并及时将意见建议反馈到村两委。

廉洁村居建设开展以来，各村共开展村“三重一大”事项决策会议监督270余次，参与村级工程项目实施过程监督460余次，提出意见建议30余条，均得到了较好的整改与落实，群众满意度明显提升，干群关系进一步融洽。(颜国昆)

持续增加。  
在供应量加大的同时，土地成交面积同比



## “华侨城万科”杯首届南昌绿道健步行活动举办

以“活力南昌，动感绿道”为主题的“华侨城万科”杯首届南昌绿道健步行活动日前在象湖举行。来自南昌市各县区(开发区)代表、企业代表和热心市民约2000人共同参与，用实际行动支持开展全民健身运动，推动绿色发展方式和生活方式，深化打造“南昌绿道”品牌。

南昌自古就是一座水城，城市因水而发，缘水而兴，“一江三河串十湖”是南昌特有的城市格局，“城在湖中，湖在城中”正是南昌的真实写照。根据南昌市委提出的建设“山水名城、生态之都”目标，南昌正坚定不移地走绿色低碳循环发展之路。绿道让城市生活更美好，目前南昌正在全面开展绿道建设，已公

示2020年十条精品绿道方案。

伴随着发令鸣笛声，健步行活动正式开始。此次活动全程约4公里，从象湖风景区东大门汪大渊广场出发，浩浩荡荡的健步行队伍，犹如一条红色长龙，磅礴大气，迤逦前行，在风光秀美的象湖绿道上形成了一道亮丽风景，健步行队伍终点抵达位列南昌市首届“十大网红打卡地”评选第一名的华侨城万科岛屿浮云塔。

据悉，本次活动由南昌市体育局联合南昌市公安局共同主办，华侨城(南昌)实业发展有限公司、江西万科达置业投资有限公司、南昌市路跑协会承办。本次活动不仅为市民提供了一

个锻炼身体的平台，其倡导的健康向上的生活方式，将引导广大群众强化体育

健身意识，不断增加身体素质，享受体育事业发展成果。(洁琼)



(图片由华侨城万科提供)

## 发挥自身优势 江西龙湖暖心助农

近日，龙湖集团“龙情农意”公益助农专场活动正式启动。龙湖集团将在全国29个城市进行扶贫助农产品售卖，携手更多“龙民”(龙湖业主的昵称)和社会人士共同参与。

本次助农专场，龙湖集团利用自身拥有的各种业态空间优势，将包含地产开发、商业运营、租赁住房、智慧服务在内的龙湖四大“航道”的空间充分调动起来，通过线上、线下相结合的互动活动，带动社会各界对特色农产品的购买热情。

江西龙湖积极参与其中，联合南昌扶贫办、南昌市青少年发展基金会共同启动公益助农活动，甄选南昌县南新乡九联村的“自然好稻”进行公益售卖，让爱心继续传递。本周末，江西龙湖将在已交付项目龙湖煌盛·春江天玺小区、物业外拓项目湖韵天成小区、南昌龙湖春江悦茗营销中心、龙湖春江郦城营销中心，以及艾溪湖冠寓店、翠苑路冠寓店等多个分会场进行公益售卖。“全航道”助力，把家乡的“自然好稻”，带出大山，搬上餐桌，让

“龙民”与农民心连心，感受真实的新鲜美味。

据悉，江西龙湖还将对助农活动进行体验升级。其从11月公益基金会成立起，便甄选数位公益大使组成的助农小组，实地考察南昌县南新乡九联村的产业环境和渠道资源，学习当地古法采摘手艺，帮助乡亲们劳作。此次助农活动的全部售卖所得，江西龙湖都将无偿捐赠给南昌市青少年发展基金会，为中国青少年健康成长助力。(芸琦)



(图片由龙湖集团提供)