

从去年1月到今年6月出让的高价宅地,有42宗尚未入市

杭州焦点豪宅,年底或揭开面纱

本报记者 孙晨 江嘉宜

近日,克而瑞房地产研究中心选取了22个城市,以2016年产生的50个高价地项目为样本,统计后发现,只有7个项目进入开盘阶段,其余43个项目有的在在建,有的达到预售条件却迟迟不开,还有的甚至囤地未动工。

早在今年9月,国土部门就部署开展住宅用地出让合同执行情况检查,敦促已供应住宅用地尽快形成住房有效供给,而这些高价地成为重点“照顾对象”。

据钱报记者统计,去年1月至今年上半年,杭州各个板块出让的高价地,市区(含余杭、萧山)共有42宗涉宅用地尚未入市销售,这些项目现状如何?



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

杭州高价地项目入市较为迟缓

这42宗尚未入市涉宅用地,合计建筑面积超500万 m^2 ,若是按套均150 m^2 面积计算,这些高价地全部入市的话,将为楼市带来超3.3万套房源。其中有21宗地块是在2016年出让,另有21宗地块则是在今年上半年出让。

尚未入市销售的高价地中,主城区占了一半。

如楼面价36679元/ m^2 的信达滨江壹品、楼面价45368元/ m^2 的绿城凤起潮鸣、楼面价39509元/ m^2 的滨江保利翡翠海岸以及总价123亿元的信达中心,这些项目均是在2016年上半年拿地,但开盘时间尚未确定。

有些地块拿地已有一年多时间,项目案名仍未确定,像越秀去年12月拿的艮北新城商业核心区西地块,楼面价为25643元/ m^2 ,时隔一年尚未对外公布案名。

萧山区尚未入市的高价地有13宗,大多集中在萧山市北一带,其中2016年出让的几宗高价地,合景泰富与至高拿下的两宗地块案名尚未公布。新街板块的两宗高价地阳光城·翡丽公园、中南·君奥时代则已进入蓄客期,但开盘节点未定。

滨江集团的动作却很快,今年6月在市北单元拿的地,案名已经定为滨江江南名府,甚至今年9月14日拿下的宁围单元地块,项目案名也已经公布——滨江翡翠江南。

余杭区未入市的高价地项目最少,仅7宗。其中拿地时间较长且仍未入市销售的是未来科技城两宗地块,也是未来科技城当时地价最高的两块。阳光城2016年7月5日拿的未来科技城地块,案名已公布,东原2016年6月拿的地,案名最近刚刚公布。

有房企想撑到限价放开 也有房企耗时研究产品

高价地迟迟未入市,原因何在?

“高昂的楼面价导致产品定位高,预期的售价也提高了,不少高价地示范区早已亮相且进入蓄客期,但由于目前新房市场限价,备案价过高的楼盘难以通过审批,导致开发商预期落空,一直卡在那里。”一位业内人士表示,许多高价地目前都遇到如此尴尬状况。

据钱报记者了解,有不少高价地项目蓄客工作已准备好几个月,购房者也在等着楼盘预售证申领出后便开盘。“其实几个具有标

杆性的项目都在等着彼此拿出预售证,一个拿出了,价格就有参照,其他几个高价地项目就会跟着领出预售证。”一高价地项目的营销负责人坦言。

“拿地的楼面价高,但批不出高价,有的开发商觉得如果要亏本,就无法做产品定位,索性就先放着,用时间换空间,等限价放开。”浙报传媒地产研究院院长丁建刚说,当然这很考验开发商眼光,对未来楼市的预判是不是准确。

“当然,也有开发商确实是花很长时间研究产品定位。”丁建刚表示。

有的地块是房企合作拿地,股东方并不止一家,在产品规划上会耗费较长时间,毕竟产品一旦定位将影响后期整个项目的销售。

一位本土房企开发商表示,有时候一个高价地项目,合作方三四个,“沟通成本”是最耗时的。“有时候一个星期开好几次股东会议,如果在某个环节谈不妥,又要推倒重来,如果是之前没合作过的,磨合期就要很长时间。”

当然,不少房企本身土地储备不足,手上握着一两个项目,自然也不急着入市;而在同一个板块拿地较多的房企,为避免项目同质竞争而选择相继入市,自然也就不急着开盘。“有时候人手就这么些,一个项目结束后,才能调配到另一个项目。”良渚某楼盘的营销负责人表示。

年底冲业绩 高价地项目或加快上市

从目前的情况来看,即便到了明年,限价放开的可能性也不大。而年底又是开发商冲业绩拼年度座次的时候。

12月,或有不少大家期待已久的高价地项目入市。

去年8月融创拿下的庆隆单元地块,即融创宜和园,已于12月4日申领出预售证,预计本月首次开盘;备受关注的凤起潮鸣,本月可能会率先推出酒店式公寓,而这也是低价入住市中心很好的机会;信达滨江壹品和滨江保利翡翠海岸这两个钱江新城的顶级豪宅,也已经在申领预售证过程中,如果顺利的话也有望在这个月开盘,卖什么价格是大家关注的焦点。

三墩北板块的某楼盘,拿地已有一年半时间,在当时也曾创出板块高价。早在今年上半年就传出要开盘,但因为申请不出心仪的价格,拖了大半年,直到最近,有消息称为了公司冲业绩,该楼盘将在年底前申领出预售证。

而据一位上市房企公司营销负责人透露,农历过年是2018年2月中旬,因此,与去年不同,2018年1月他们或重点冲量,以确保一季度的完成量。可见,这些高价地将会在这个月和明年一季度密集入市。

本报资料图片

杭州部分高价宅地现状

拿地时间	案名或地块	楼面价(元/ m^2)	是否开盘	销售均价(元/ m^2)	板块
2016年1月6日	信达滨江·壹品	36679	否	无	钱江新城
2016年3月23日	凤起潮鸣	45368	否	无	市中心
2016年6月13日	滨江保利·翡翠海岸	39509	否	无	钱江新城
2016年6月27日	东原·印未来	18200	否	无	未来科技城
2016年7月5日	阳光城未来悦	19664	否	无	未来科技城
2016年8月18日	融创·宜和园	34028	领出预售证	无	申花板块
2016年9月20日	北干中单元D-13地块	21855	否	无	萧山
2016年11月28日	绿都·云和湖	19864	否	无	三墩北
2016年12月26日	景芳三堡地块	43288	否	无	市中心
2016年12月26日	世茂·钱塘天誉	36461	否	无	城东新城

数据来源:好地网