

# 一眨眼,杭州现房销售楼盘要上市了

## 市场将新增上万套房源,多个楼盘高层房源单价在2万元/m<sup>2</sup>以内

本报记者 印梦怡 蒋敏华

从今年6月起,杭州有批特殊的房源将陆续上市。

这批房源都来自2017年出让的地块。由于一段特殊时期的土拍新政,2017年杭州共出让过20宗现房销售的涉宅地块。

一晃已过去两年左右时间,20个楼盘中已有近半将于年内入市,其中最快的将于本月底开盘,且不少楼盘均价在2万元/m<sup>2</sup>以内。

这对刚需购房者而言或许是个好消息。近日,钱报记者对部分楼盘进行了实地探访。

后来,该项目由路劲与远洋合作开发。

钱报记者从项目现场看到,外立面已经完工。早在4月份,售楼处就已对外开放。“如果不出意外,上河宸章将于本月底开盘,其中高层房源均价预计在2万元/m<sup>2</sup>以内。”置业顾问告诉记者。

据了解,上河宸章共计636套房源,包括362套高层和274套叠墅,均为毛坯交付。其中高层户型为88m<sup>2</sup>、89m<sup>2</sup>、118m<sup>2</sup>,若均价不到2万元/m<sup>2</sup>,总价200万元左右,是名符其实的刚需盘。

与上河宸章毗邻的锦昌年华,是一个房龄10年左右的商品房小区,目前二手房成交价21000元/m<sup>2</sup>左右。若上河宸章高层房源均价2万元/m<sup>2</sup>以内,相比二手房仍有一定的价格优势。“开盘的时候,所有高层房源会一次性推出。”置业顾问说。

同样地处崇贤的绿都项目,与上河宸章同一天拿地,楼面价也是12999元/m<sup>2</sup>,但须自持2%。与上河宸章不同的是,绿都崇贤项目精装交付,也许是这个原因,其工程进度要慢一些。目前已经结顶,但是案名尚未公布,售楼处也还没有开放。据悉,该项目预计2019年底开盘。

记者了解到,绿都崇贤项目规划有1368户,其中60~90m<sup>2</sup>户型684套,90~140m<sup>2</sup>户型684套。

### 市场上的刚需房源将增加不少

除了崇贤的这两个楼盘,预计今年入市的现房销售项目还有不少,大多数都是刚需盘。

例如位于大江东板块的杭房·悦东方,所在的钱塘新区近来炙手可热,也一直是刚需上车门槛最低的板块之一。最近一次摇号的龙湖江与城,298套精装高层房源均价17800元/m<sup>2</sup>,登记人数12576组,综合中签率仅2.4%。

杭房·悦东方的拿地时间为2017年6月,地块总价10亿元,楼面价5161元/m<sup>2</sup>、自持比例27%。目前,杭房·悦东方售楼处已经开放,项目规划了11幢高层、24幢排屋、4幢洋房,预计将于7月首开。至于购房者关注的价



格,可以参考龙湖·江与城,差距不会太大。

还有位于下沙大学城北的金地都会钱塘。该项目由两宗地块组成,其中西区拿地时间为2017年8月14日,是杭州主城区取消“现房销售”政策后的首场土拍,楼面价13369元/m<sup>2</sup>,自持23%。西区共有169套高层房源,均为89m<sup>2</sup>户型,均价23014元/m<sup>2</sup>(装修标准2600元/m<sup>2</sup>)。

东区拿地时间为2017年6月5日,楼面价8439元/m<sup>2</sup>,自持41%,须现房销售。从现场来看,目前外立面已完工,自持的商业部分也早已启动招商。记者从案场销售处了解到,开盘时间预计最快今年8月份。至于价格,虽然东区楼面价表面上看比西区要低很多,但是考虑到现房销售的资金成本以及41%的自持比例,实际楼面价也并不低,毛坯房源均价预计2万元/m<sup>2</sup>左右。

此外,预计今年开盘的还有位于临平新城的中建·锦绣越府。这是中建进入杭州的首个项目,2017年6月拿地,楼面价14700元/m<sup>2</sup>,自持比例5%。该项目规划了26幢排屋、4幢洋房、5幢高层,目前高层已全部结顶,售楼处也已对外开放。

“下个月样板房就会开放,预计10月、11月首开。我们是现房销售,买了之后就可以直接办理不动产证。”售楼处置业顾问说。

远洋路劲·上河宸章已现房。



扫描二维码  
赢楼盘地图

### 20宗涉宅地要求现房销售 部分楼盘将一次性推所有房源

这20宗现房销售楼盘,皆是2017年的产物。当时杭州楼市过度火爆,为督促房企理性拿地,2017年3月24日,杭州市发布土地出让新规:当溢价率触顶(50%)时,地块所建商品房屋须在取得不动产登记证后方可销售,即“现房销售”。

不过,这一规则并未持续太久。一方面是因为现房销售也未能阻挡房企的拿地冲动,另一方面,由于现房销售推迟了这些房源的入市时间,导致短期内供应不足,反而容易造成房价波动。于是从2017年8月14日开始,“现房销售”政策退出。

在这4个多月时间里,杭州总共诞生了20个须现房销售的涉宅项目,遍布主城、萧山、余杭,住宅房源超万套。如今这些楼盘大多接近结顶,有8个楼盘或可赶在年底前陆续入市。

这些现房销售的条件是什么?根据土拍时规定,开发商销售前必须取得不动产登记证。钱报记者从相关部门了解到,这一不动产登记证指的是土地不动产大证。如果是预售商品房,开发商先是销售房子,而后通过综合验收办理大证,等房子交付后再办理个人不动产证。现房销售的房子,则必须先通过综合验收取得土地不动产大证,然后对外销售。这就意味着,购房者买下现房后就可以办不动产证。

“只要交清了房款,或者房贷放下来了,购房者就能马上去办理不动产证。”部分楼盘的置业顾问向钱报记者证实。

此外,钱报记者了解到,现房销售楼盘开盘时也必须摇号。不过,与普通楼盘不同的是,有的楼盘将一次性申领所有房源的预售证。对此,房管部门表示,依据开发企业申请,符合预售条件的发放预售许可证,预售许可的最低规模不得小于幢,已申领预售许可证的房源必须一次性对外公开销售。也就是说,只要开发商申请一次领出全部预售证,就可以一次性销售所有房源,这将大大增加市场上的房源供应。

### 首个现房销售项目月底入市 毛坯均价不到2万元/m<sup>2</sup>

位于崇贤的远洋路劲上河宸章,将是20个现房销售楼盘中,最早入市的一个。

若论拿地时间,远洋路劲上河宸章是20个楼盘中最晚的一个。2017年8月10日,路劲以12999元/m<sup>2</sup>的楼面价拿下崇贤地块。

### 杭州20个“现房销售”涉宅地块项目

拿地时间	板块	成交地价(元/m <sup>2</sup> )	案名	预计开盘时间	房源套数
2017.4.26	翠苑	39571	中冶·锦绣公馆	2020年	158
2017.4.26	桃源	19137	联发·云景天章	年底	400
2017.5.24	三墩北	18488	建发&金辉·三墩北地块	2020年	1224
2017.5.27	空港新城	5101	融信澜天(空港)	下半年	282
2017.5.27	蜀山	20060	禹州·蜀山地块	待定	1500
2017.6.5	大学城北	8439	金地宋都·都会钱塘(东区)	下半年	700
2017.6.5	三塘	29809	中冶·锦绣华府	2020年	350
2017.6.5	襄七房	28309	保利·天汇	2020年	-
2017.6.9	大江东	5161	杭房·悦东方	7月	1535
2017.6.9	新湾	4765	杭州宏立·新湾地块	待定	-
2017.6.15	丁桥	17166	天阳融信·东方邸	2020年	299
2017.6.15	蒋村	31698	葛洲坝龙湖·中国府	2020年	-
2017.6.16	临平新城	14700	中建·锦绣越府	10~11月	920
2017.6.29	益农镇	2733	高运·尚悦府	待定	-
2017.7.3	庆隆	37509	杭房建发庆隆项目	2020年	246
2017.7.3	长睦	14096	卓越·明熙府	2020年	945
2017.7.21	牛田	30841	越秀·牛田地块	2020年	643
2017.7.21	丁桥	17383	电建·泖悦华府	下半年	574
2017.8.10	崇贤新城	12999	绿都·崇贤新城地块	年底	1368
2017.8.10	崇贤新城	12999	远洋路劲·上河宸章	6月底	636