

杭州上半年土拍收官:拍地148宗;总出让金额1394亿元,全国第一

降温、高热、分化,土拍这半年峰回路转

下半年市场形势复杂多变,土拍或降温

本报记者 印梦怡 蒋敏华/文 姬臣/制图

今年上半年,杭州土地市场依旧笑傲群雄。中指数据显示,杭州十区共出让土地148宗,总出让金额1394亿元,尽管与去年同比微降2%,但仍然领先全国。

事实上,受金融环境、预期变化等多重因素影响,上半年杭州土地市场堪称跌宕起伏、峰回路转:春节前异常冷清,春节后突遇“小阳春”,随后快速“入夏”,再到二季度尾声板块热度两极分化。

下半年走势又将如何?站在半年度的时间节点上,面对急剧变化的市场基本面,这个答案充满了变数。



扫描二维码
赢楼盘地图

降温、高热,再到理性分化 上半年土地市场好戏连台

回顾今年初,当近郊板块中泰掀起了2019年的首轮降价风,杭州主城区的土地市场也正刮起“冷风”。

1月29日,城西文教板块的翠苑宅地,地价率先下跌,滨江&中铁建以3.61万元/m²拿地。而2018年同板块中海商住地的楼面价为36894元/m²(住宅部分实际地价约4.67万元/m²),降温颇为明显。

不过这股“冷意”并未持续。春节后,随着新房市场回暖、限价出现松动预期,以及金融环境的宽松,不少房企拿地信心回归,地价重新步入上行通道。

于是,春节后的几场土拍,勾庄、乔司、火车南站等多个板块地价纷纷创新高,溢价率不断攀升,甚至频繁争夺至封顶价,进入自持阶段。

高潮发生在4月16日,望江新城08号地块出让,滨江集团的拿地价达45325元/m²,还包含22%的高自持比例。这一地价,在杭州历史上仅次于绿城·凤起潮鸣45368元/m²,若算上自持部分成本,已是杭州最贵宅地无疑。

紧随而来的是4月18日,本报发文《限价松动?杭州房企别抱幻想!》,有关部门权威人士向钱报记者表示:不要低估杭州调控楼市的决心。

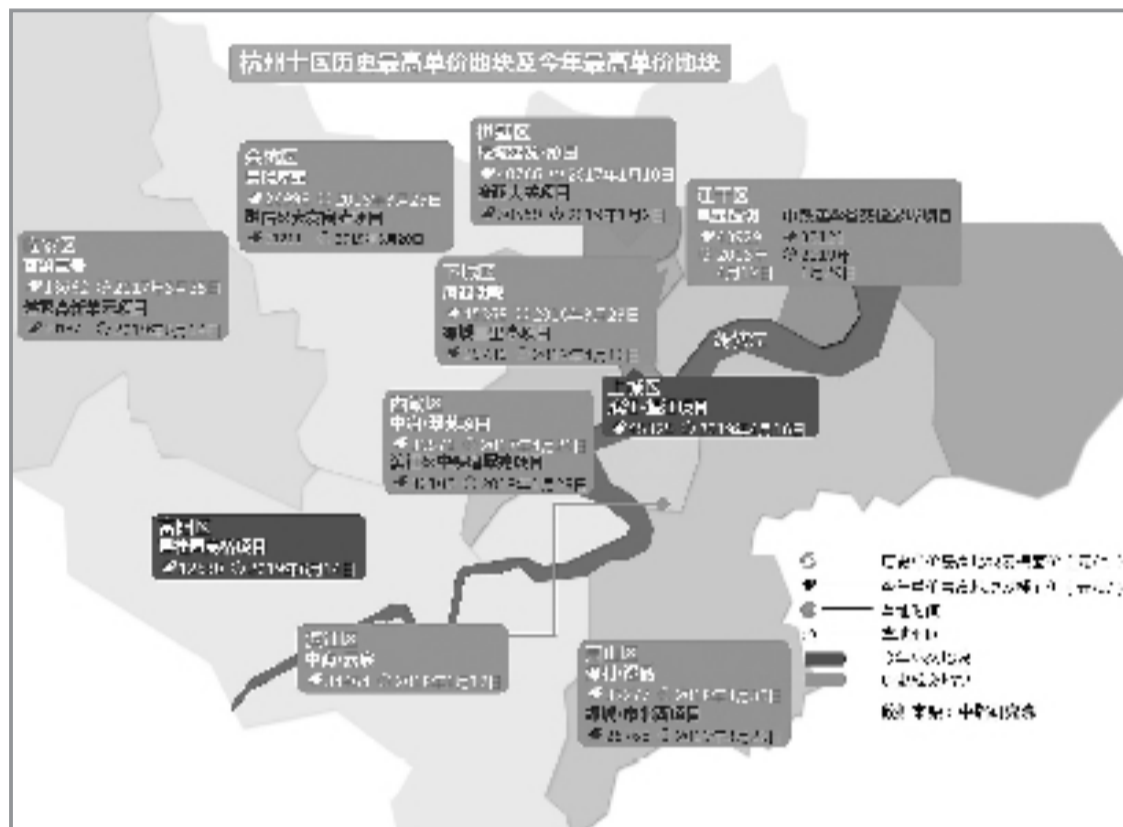
分化也就此开启,除了原定于4月26日出让的金沙湖地块突然在24日晚间被终止挂牌出让,其余四宗在26日出让的主城区彭埠、艮北、文晖涉宅地块无一拍至封顶,甚至再次出现底价成交。

此后的5月和6月,主城、萧山、临安等陆续推地,不过推地节奏有所放缓,冷热分化也更为明显,理性拿地重新成为主基调。

下半年市场或降温 房企持谨慎乐观态度

去年7月以后,杭州土地市场风云突变,几乎是一夜之间“由夏入冬”。今年,杭州土地市场是将走出全年“阳线”行情,还是重蹈去年覆辙?

“相比上半年,下半年杭州土地市场会适当降温。”多名业内人士向记者表示,一般来说出于战略布局的需要,开发商上半年补仓欲望较为强烈。因此,在大多数年份中,土地市场“前高后低”现象较为明显,今年或许也不会例外。



此外,今年5月以来房企融资监管趋严,这将对土地市场走势产生直接影响。

去年底,符合条件的房企获准发行企业债,一度被视为房企融资监管放松的信号。5月,监管层针对信贷资金违规流入房地产市场开出多张罚单,并且针对房企海外融资加强监管。房企资金面的变化,预计将在第三季度的土地市场中得到更为明显的体现。

尤为值得一提的是,近期市场疯传杭州即将出台“限价房、竞地价”的土拍新政。一旦推出这一新政,下半年杭州土地市场可能会明显降温。“下半年市场降温后,对房企而言拿地难度会降低。”一位某本土房企投资部门的人士对记者说。

土地市场降温,并不意味着开发商不看好杭州市场。今年上半年,杭州土地市场仍不断冒出新面孔。站在“后峰会前亚运”风口的杭州,拥有巨大的成长空间,从中长期看仍是房地产市场中的绩优股。

后续主城区重磅不断 百亿级江河汇地块备受关注

下半年的杭州土地市场,重磅不少。

据记者了解,金沙湖地块大概率将在下半年重新挂牌。毕竟上一次金沙湖板块推地已是10年前,而该地块紧邻金沙湖南侧,区位可以说相当稀缺。在4月终止挂牌前,多家开发商曾向钱报记者预测,该地块大概率会拍至封顶价。

另一宗同样被等待近10年的滨康综合体,也很大可能将于下半年重新出让。

当然,最为重磅的还是钱江新城江河汇城市综合体地块。4月4日,这个位于京杭运河与钱塘江交汇处、由景芳三堡单元三宗地块组成的巨型综合体地块,发布了招标公告,总建筑面积达85.4万m²,总起价达131亿元,投标时间就在2019年7月4日。其中,汇东区块总起价约115.5亿元,仅起价已超过“杭州最贵商地”恒隆百井坊地块的107.3亿元。

如此高门槛的地标综合体项目,谁将参与?近日,微信公众号“江干发布”透露了一

些端倪——6月25日,“江干发布”发文称“香港新鸿基集团董事局主席郭炳联携集团高层一行到访杭州江干,实地考察意向地块。”文中提及“新鸿基集团拟在杭州打造一个世界级的城市综合体”。

可以预见,作为亚运会前亮相的重要地标之一,7月4日的投标场面或将不输此前的亚运村投标现场。据记者了解,亚运村地块的投标当天,有开发商的标书和模型重达一吨,还得开着大货车去。

2019年上半年宅地单价TOP10

排名	宗地名称	拿地日期	竞得房企	楼面价(元/m ²)
1	望江单元地块	4月16日	滨江	45325
2	翠苑单元地块	1月29日	滨江&中铁建	36100
3	大关单元地块	1月2日	金翰	30559
4	彭埠单元地块	1月29日	中铁建&省交投	30121
5	三里亭单元地块	4月16日	绿城	29736
6	文晖单元地块	5月17日	嘉里	29677
7	文晖单元地块	4月26日	中海	28210
8	牛田单元地块	3月4日	中南	27531
9	笕桥单元地块	4月16日	绿城	27413
10	彭埠单元地块	1月29日	港中旅	27148

2019年上半年房企拿地金额榜TOP10

排名	企业	土地数量(宗)	拿地金(亿元)
1	滨江集团	7	97.06
2	绿城中国	5	85.2
3	嘉里建设	1	68.14
4	新希望地产	2	61.53
5	中南建设	1	41.69
6	金地集团	2	40.35
7	保利地产	1	38.61
8	碧桂园	2	29.35
9	新城发展控股	1	27.16
10	荣安地产	1	25.32

数据来源:中指研究院