

起价131亿元的江河汇宝地也限房价

新房限价69800元/m²,取消地价封顶限制

本报记者 印梦怡 蒋敏华

雄踞江河汇流之地、与亚运村隔江相望、总起价131亿元……备受关注的江河汇综合体地块,原计划于7月4日投标,后因评标规则调整延期至8月6日。

昨天,钱报记者赶往杭州市公共资源交易中心,第一时间领取了这份新鲜出炉的招标出让文件。记者发现,规则主要在两方面作了明显调整,分别是“增设新房最高售价”和“取消地价封顶”。



江河汇地块效果图

江河汇地块限房价 精装住宅均价最高69800元/m²

在最新的招标出让文件中,增设了限价的内容,这证实了此前的市场预测。

地块出让须知明确约定:所建商品住房毛坯销售均价不高于63800元/m²,且毛坯销售最高单价不高于70180元/m²。如实施精装修销售,装修价格不高于6000元/m²。即精装住宅均价上限为69800元/m²。

根据最新的杭州土拍政策,土地出让时就设置新房最高限价。不过,限价针对的是住宅房源,商业部分则不受限价影响。江河汇综合体住宅部分,共有12.8万m²。

目前,江河汇地块周边区域已无在售住宅楼盘。待日后江河汇综合体开盘,将会改变市场断供局面。周边的一些次新楼盘,目前二手房成交均价为6~7万元/m²左右。

值得一提的是,6月29日挂牌的望江新城综合体地块新房限价也为69800元/m²(含精装),且在售楼盘御品的新房限价也为69800元/m²。这就意味着,钱江新城乃至全

杭州的新房价格,在未来很长一段时间内都将难以突破69800元/m²的天花板。

“及时调整评标规则,这是对新政的响应,显示了政府的决心,‘稳、严、紧’将会是下半年的主旋律。”浙江中原地产首席分析师荆海燕分析。

取消地价封顶限制 最晚于2025年竣工

江河汇综合体分为三宗地块,总建筑面积约85万m²。其中,杭政储出【2019】26号、27号地块组成汇东区块,用地性质为商业、娱乐康体、商务、住宅等,总起价约115.5亿元;杭政储出【2019】28号地块为汇西区块,用地性质为商业商务,起价15.86亿元。

《招标出让文件》中提到,汇东地块定位为打造长三角区域新地标,建筑限高80米、110米、130米不等。汇东区块总住宅可建面积12.8万m²,还要配建独立6班幼儿园一所、公交首末站一处、管理用房、公园绿地、广场、地下停车场等。汇东区块须在2024年4

月24日之前通过竣工验收。

汇西区块定位为一流城市CBD核心区高端商业商务配套,建筑限高130米。可设置不超过地上总建筑面积30%的服务型公寓,建筑层数不超过4.2米。汇西区块须在2025年4月24日之前通过竣工验收。

相比之前的招标出让文件,此次取消了地价封顶限制,也颇受市场关注。

根据杭州现行的土拍政策,当土地溢价率达到30%上限时,进入自持比例投报环节。江河汇地块总起价131亿元,取消地价封顶限制后,理论上说成交总金额有可能超过170亿元。

此前有消息称,多家港资房企有意开发江河汇综合体,如新鸿基。此外,万科、华润、保利、世茂、招商、龙湖、凯德等多家实力房企,也都曾现身钱江新城2019年土地招商推介会。在新标书领取现场,记者还遇到了金融巨头平安。

荆海燕认为,这样一宗自带光环的地标性地块,“对于有实力的房企而言,更重要的是战略意义”。



扫描二维码
赢楼盘地图



专业推荐,周周精选,为购房者问房、看房、买房提供一站式服务。



扫一扫关注
公众号
了解更多房源



“找好房”
微信客服
扫码加好友入群

公寓大集合 你最pick谁



项目名称:天悦江湾

项目地址:江干区
主力户型:45~55m²
项目总价:150万元起
物业类型:公寓(精装)
产权年限:40年

简介及配套:区域内规划有10公里绿荫慢行系统,并配套李宁体育公园、大型商业,繁华而静谧。周边教育资源齐全,覆盖全年龄段;医疗配套有江干区人民医院(在建)、三甲医院(规划)等完善的医疗体系。项目位于板块核心位置,一号线七堡站地铁上盖,总建筑面积37万多m²,坐拥拥胜高架、东湖高架、沪杭高速等城市立体交通,打造一个公园型TOD社区。自带4万m²的商业综合体,距离1.5公里处有港龙城等商业综合体。项目自带会所配套,室内恒温游泳池、篮球场、健身房和1800m²的环绕花园。



万科·运河中心

[拱墅区]
公寓LOFT/建筑面积35m²~44m²
总价:110万元起



文华·星南站

[萧山区]
公寓LOFT/建筑面积35m²~64m²
总价:80万元起



锦上桃源

[拱墅区]
公寓/建筑面积34m²~41m²
总价:105万元起



佳源中心广场

[湖州市南浔区]
公寓LOFT/建筑面积35m²~66m²
总价:25万元起