

双限新政后首拍,八宗地无一自持

地价稳定信号将传导至房价,杭州二手房价面临调整压力

印梦怡 蒋敏华/文 印梦怡/摄

“限价、限地价”的土地新政到底能否令杭州土地市场降温,已经有了答案。本周,双限新政后的首批8宗地块出让,其中包括多宗热门宅地,结果仅一宗拍至溢价率30%的封顶价,其余地块均未封顶。

土地市场已持续半年的“高温预警”宣告解除,同时地价也基本保持了稳定,并未大幅下滑。可见“稳地价”初战告捷。

浙江中原地产首席分析师荆海燕表示:“稳地价、稳房价、稳预期。地价回归了理性,新房又限价,房价也就不具备上涨基础,大家的预期也就逐渐稳定了。”



杭州首批“双限”地块 无一拍至自持

7月29日,杭州首批“限价、限地价”的六宗地块出让,分别是钱塘新区的金沙湖、新湾地块和萧山区的钱江世纪城、蜀山西、市北西、空港地块,参拍房企众多,看似热情不减,但结果无一拍至自持,平均溢价率22%。

7月30日,主城、余杭再次出让两宗“双限”地块,其中望江地块仅溢价4%,便由香港新世界集团以98亿元摘得,成交楼面价24860元/m²;另一宗余杭乔司地块则由上海路劲以封顶价竞得,这也是首批新政试点地块唯一拍至封顶价的,但没进入自持阶段。

有业内人士直言:“如果没有‘双限’新政锁定未来房价,使拿地预期下降,那这些地块很有可能清一色拍至封顶,并且高自持。”新规之下,拿地后的利润一目了然,房企再无拿高价地的动机,地价也正在理性回归。

最典型的是金沙湖地块。该地块今年4月26日首次挂牌,却临时撤拍。彼时市场正热,多家房企告诉记者,这宗地肯定会拍至高自持。

但此次重新出让,由于提前确定了最终房价,结果该地块的溢价率仅28%,不但没有自持,甚至连封顶价都不到。

同样较热的萧山市北西单元地块,板块内上一次地块出让是在今年3月,拍至封顶25768元/m²,含自持22%,折算自持成本后的实际地价接近3万元/m²。而这一次出让,成交楼面价25615元/m²,地价有所下滑。

实现了稳地价的目标 二手房价格面临调整

从首批8宗“双限”地块出让结果来看,与动辄“封顶+自持”的市场疯狂期相比,眼下的市场显然多了一份理性。

“双限”政策落地后,开发商的心态发生明显变化。“以前拿地,就算拍到自持,实际地价再高,过两年房价上去了,就会有利润。现在土地出让时直接限定房价,如果拍到自持阶段,就完全没利润,没有利润的地我们央企不会拿的。”一央企投资部人士告诉记者。

虽然房企拿地变谨慎,但多宗地有20多家房企参拍,也说明房企对杭州市场仍然看好。事实上,地价也基本保持稳定。如大热的钱江世纪城宅地,由滨江拿下,成交楼面价31266元/m²,若加上配建成本,实际地价约32700元/m²,和去年成交的保利·澄品地价持平,相当于地价稳定在一年前的水平。

“从土拍结果来看,政府已经实现了‘稳地价’的目标。很多时候房价上涨都是由地价上涨引发的,如杭州今年上半年,地价上涨直接

拉动市场整体回暖。现在地价稳定了,自然也会传导给房价。”荆海燕认为,土地市场的这一变化将对杭州楼市未来走势产生深刻影响,接下来新房价格保持稳定,已无任何悬念。

荆海燕认为,随着今后“限价房”不断入市,再加上二手房挂牌量逐步攀升,二手房价将面临一定的调整压力,下半年杭州二手房价稳中微降是大概率事件。

品质开发商拿地是幸事 地块出让多了运营理念

之前很多人担心,由于限价房,一些善于节省成本的房企更有优势,产品品质堪忧。但从这次土拍来看,绿城夺得金沙湖地块,滨江夺得钱江世纪城和萧山市北西地块。本土品质房企拿地,部分打消了人们的顾虑。

滨江集团一内部人士告诉记者:“‘双限’背景下,利润率可以算得非常清晰,因此实际上赶跑了一部分只追求高利润的企业。相同的地价,滨江有品牌和品质优势,房子可以卖得更好。而同样品质好的房企,滨江在控制成本上有优势。”

“新政刚出来时,不少人担心未来会出现‘劣币驱逐良币’的现象,但从首批试水的成交结果看,担心的事并未发生。其实很多人只想到个别房企善于节省成本,高周转,品质不佳,却忘了往往这类企业更看重利润率。据测算,此次‘双限’下首批地块的利润率几乎都不高,对那些有员工跟投机制,要求高利润率回报的房企吸引力并不大。”一位业内人士分析道。

此外,在望江新城宝地的出让中,也更加着眼于城市的运营,通过门槛的设置,如94.2亿元的高起价、高自持商业比例等,最后较为精准地引入了善于打造高品质商业的港企新世界。新世界以97.9亿元拿下望江新城宝地,溢价率仅4%,有望为杭州带来瑰丽酒店以及著名的K11,提升整个望江新城的区域价值。

记者手记

“双限”政策立竿见影

8宗土地仅1宗价格封顶,且无一自持。这样的结果符合预期,也意味着“双限”政策已产生立竿见影的效果。

对政府而言,通过“双限”政策,牢牢锁定未来两年的新房价格,向开发商传递了调控决心。由此,政府与开发商间的价格博弈,由过去的“心照不宣”转变成“白纸黑字”,效果显著。

对开发商而言,虽然不再掌握未来的定价话语权,但可以提前知晓未来一两年的新房价格,这对投资决策意义重大。房价最高卖多少,成本需要多少,决策过程少了很多“意外因素”的干扰,有利于作出理性的投资决策。

对购房者而言,价格提前“剧透”的好处不言而喻。楼市向来买涨不买跌,如果得知未来一两年甚至更长时间房价基本不涨,还有人疯狂抢房吗?一旦恐慌心理退潮,购房者可以有更充裕的时间慢慢挑房。

一旦各方对房价走势产生共识,投资客将逐步撤离。接下来的杭州楼市自住需求比例将明显上升,离“房住不炒”的目标越来越近。

随着政府的强力调控以及市场预期的改变,接下来的杭州楼市是否会重蹈2011年的覆辙,进入下行通道?这样的可能性并不大。

除了少数前期房价过快上涨的板块外,杭州大多数板块仍有坚实的市场支撑。虽然投资需求会明显下降,但外来人口加速涌入以及“限价”的利好,自住购房者仍将保持较为活跃的状态。

政策只是短期因素。一座城市的房价走势,终究取决于这座城市的发展潜力。过高的房价不利于城市吸引更多的人才和就业人口,因此,放慢房价上涨步伐,从长远看这有利于杭州更好地发展。

蒋敏华

望江地块现状

地块所在地	竞得方	毛坯限价(元/m ²)	装修限价(元/m ²)	成交地价(元/m ²)	新政前板块最高地价(元/m ²)
金沙湖	绿城	33500	4000	25810	-
新湾	万固	15000	3000	5995	10297(自持6%)
南部卧城	东原	24300	3500	10386	20059(自持8%)
市北西	滨江	34000	3500	25615	25768(自持22%)
空港新城	兴耀	17000	3500	7917	8519
钱江世纪城	滨江	40500	4500	31266	32277
望江新城	新世界	63800	6000	24860	45325(自持22%)
乔司新城	路劲	25200	3500	18162	17226

数据来源:浙江土地网



扫描二维码
赢楼盘地图