



三分钟学会在杭买房  
扫码“购房宝”小程序

# 前年3月以30387元/m<sup>2</sup>拿地,今年10月首开均价38500元/m<sup>2</sup> 捂了两年半的高价地,首开即流摇

本报记者 孙晨

地王一时爽,结果泪两行。调控之下,杭州过去几年拿的高价地又新增一例亏本销售的案例。2017年3月24日,恒大以30387元/m<sup>2</sup>的楼面价拿下萧山市北宅地(即国玺悦龙府项目),是该板块地价突破3万元/m<sup>2</sup>的两宗地的其中一块,另一宗就是贴隔壁的融信杭州世纪。今年10月,恒大国玺悦龙府终于领出第一批预售证,共计124套,均价38500元/m<sup>2</sup>,结果只有54人报名,直接流摇。捂了两年半,该高价地项目不仅最终亏本销售,开盘即陷入了销售窘境。

## 捂了两年半,价格没突破 恒大无奈亏本入市

拿地之后,恒大一直与限价进行博弈,迟迟不肯开盘。这一等,就等了两年半。对于高周转的恒大来说,这样的速度绝对算是“另类”。

这两年半,杭州楼市经历了一系列调控政策,地价和售价丝毫没松动,反而被控得更严,恒大国玺悦龙府38500元/m<sup>2</sup>的均价,比起隔壁的融信杭州世纪仅高了数百元。去年下半年,杭州世纪首次开盘,当时的销售均价为37900元/m<sup>2</sup>。

业内人士分析,36.2亿元的土地款,即便

按6%的年利率计算,两年半的财务成本就超过5亿元。据测算,其保本房价达42500元/m<sup>2</sup>,即使把地下车位的利润算进去,这个项目也铁定亏本。

融信杭州世纪的楼面价也达30816元/m<sup>2</sup>,但其销售时间比恒大早了一年,节省了财务成本,也及早回笼了资金,即便这样,业内人士称杭州世纪也是亏本销售。

一位萧山当地开发商坦言:“其实杭州世纪就是前车之鉴,即使亏本也要早卖,捂盘的结果是背负了更多的财务成本。”

“开发商没有认清形势,早点卖或许还能少亏点。”中原地产首席分析师荆海燕说。

## 首开推出124套房源 结果仅54人报名

事实上,捂了两年半,恒大发现板块的地价和房价都没有发生变化。

本周二,滨江集团以24527元/m<sup>2</sup>拿下市北单元一宗地,该地块就在恒大国玺悦龙府北面,所建商品房均价限在37500元/m<sup>2</sup>以内。9月27日,另一相邻地块被保利拿下,楼面价24081/m<sup>2</sup>,同样限价37500元/m<sup>2</sup>。

同板块接下去的两个新盘均价都不超过37500元/m<sup>2</sup>,其中一个还有滨江品牌加持,这让刚刚结束报名的恒大国玺悦龙府陷入窘境。124套房源仅54人报名,因此,该项目不需要摇号。

此外,恒大国玺悦龙府整个项目都设计成170m<sup>2</sup>以上的大户型,透明售房网数据显示,这批房源总价大部分在700万元以上。这样的总价在目前的市场上有太多的选择。

如今亏本销售,房子依旧难卖,杭州受控的高价地项目又多了一个案例。

不过,业内人士也表示,恒大在全国的摊子铺得比较大,几个三四线城市项目的快速周转足以弥补恒大国玺悦龙府单个项目的损失。

# 浙一附近的酒店式公寓,总价150万元起

## 格林公馆



咨询电话:18505815761  
15868878081

项目地址:上城区  
主力户型:43m<sup>2</sup>~79m<sup>2</sup>  
项目总价:150万元起  
产权年限:40年  
交付时间:2020年6月

项目简介:

该项目位于市中心,老浙大横路31号,就在庆春路浙医一院的东面,地铁2、5号线

可达,是目前整个杭州在售酒店式公寓中,地段最好的产品之一。另外项目周边还有浙二、邵逸夫、市一、市三、红会等医院,同时也在环城东路以内,在老底子的杭州,这里也是市中心。该项目主推面积43m<sup>2</sup>一房和46m<sup>2</sup>两房(两房全明户型),总价150万元起,纵观同一地段的精装酒店式公寓产品,总价很有诱惑力。再加上周边同类产品偏少,老小区众多,想改善或自住的人不缺。因此,无论是出租还是自用,都是不错的选择。

## 中旅·城仕公馆



咨询电话:许小姐-13071882186

项目区域:江干区  
主力户型:82m<sup>2</sup>起  
项目单价:约15800元/m<sup>2</sup>起  
物业类型:商铺  
产权年限:40年  
交付时间:现铺

项目简介:

项目具体位置在建塘路与明珠街的交汇

处,处于整个丁兰新城板块核心位置,距离项目500米就是在建的地铁3号线;项目总占地4.6万m<sup>2</sup>,建筑面积19万m<sup>2</sup>,四面紧邻龙湖名景台、绿都汀兰府、杭州市电子信息职业学校、杭州市丁信小学,周边配套成熟,常住人口多,人流量大;项目西北面的丁兰智慧小镇总体量上百万平方米,目前约682家企业已入驻;毗邻在建约21万m<sup>2</sup>的龙湖天街商业综合体。

## 浙大森林



项目咨询:石小姐-18868172293

项目区域:西湖区  
主力户型:48m<sup>2</sup>~66m<sup>2</sup>(精装)  
项目层高:4.79米(双钥匙)  
物业类型:公寓  
交付时间:2021年3月

项目简介:

项目占据紫金港科技城“两学两镇”格局下——紫金众创小镇的核芯,规划建面约37万平方,是浙江大学联合战略校友企业借鉴

硅谷“雨林生态”共生模式,打造的泛浙大创新创业生态圈。项目附近有地铁5号线蒋村站,所在的紫金港板块北接三墩、南接西溪、毗邻浙大,拥有龙湖天街、西溪银泰等丰盛配套。项目包含高端办公楼、独栋式研发中心、孵化器、众创空间、人才公寓、商业中心等多种业态,目前在售主力产品为建面约48m<sup>2</sup>~66m<sup>2</sup>精装LOFT公寓,兼具4.79米层高、双钥匙、美好家装等优势,是杭州文化科创人才的“四宜”生活住区。



来电咨询更有机会享额外优惠。



扫一扫关注  
公众号  
了解更多房源



“找好房”  
微信群客服  
扫码加好友入群