

我们统计了杭州“双限地”售价和实际楼面价之间的价差

# 这些数字,决定了你房子的品质上限

本报记者 印梦怡 蒋敏华

楼盘品质,需要投入真金白银去打造。房企以盈利为目的,若项目面临亏本,那么品质大概率上也会受影响。

杭州自去年7月29日出让首批“双限”地块以来,房企拿地的楼面价和最终的销售价格均一目了然。这其中的价差,也将很大程度上决定房子的品质。

钱报记者统计了杭州市区(不含富阳、临安)的80个双限住宅项目,发现售价和实际楼面价之间的价差不到10000元/m<sup>2</sup>的有35个。而价差最大的,也仅18130元/m<sup>2</sup>。

## 价差小于9000元/m<sup>2</sup> 楼盘很可能要亏损

地价是楼盘开发中最大的成本,占总成本的60%~70%,甚至更高。至于建安、财务、税费、营销等成本,不同开发商的实力不同,会有较大的差别。

“房企的融资成本相差很大,中小房企年化10%左右,大牌房企不到3%。房企的财务成本平均为楼面价的5%左右。”浙江中原地产首席分析师荆海燕说。

税费一般占房价的5%左右,营销费用逐年走低。建安成本的弹性空间较大,有的仅3000元/m<sup>2</sup>,有的则超过5000元/m<sup>2</sup>,而这也成为楼盘品质的分水岭。

当然,很多楼盘还可以通过地下车位和精装反哺一部分利润。特别是楼盘的精装成本,大多只占装修标准的1/2甚至1/3。“要打造一个品质还不错的楼盘,建安成本要达到5000元/m<sup>2</sup>左右,地价成本和房价(含精装)价差基本上要9000~10000元/m<sup>2</sup>,这样才能保本。”某品牌房企相关负责人表示。

据统计,80个项目中,价差在9000元/m<sup>2</sup>以下的共12个,价差9000~10000元/m<sup>2</sup>的共22个。

## 实际楼面价与房价差 最小的仅5000多元/m<sup>2</sup>

由于杭州大多数宅地都有配建公租房等配套设施的要求,有的地块封顶成交后还会有自持比例,因此实际楼面价会明显高于成交楼面价。

据统计,实际楼面价与房价之差最小的,是今年7月7日由金成&吴兴城投拿下的大江东地块。该地块虽然成交楼面价12733元/m<sup>2</sup>,但由于自持比例为19%,测算实际楼面价为14371元/m<sup>2</sup>。该项目新房限价(含精装)为19800元/m<sup>2</sup>,与实际楼面价之间的价差仅5429元/m<sup>2</sup>。除非是开发商愿意忍受亏损,不然很难想象这样的价差还能打造出一个品质楼盘。

此外,上个月赞成拿下的蜀山单元地块和本月华鸿嘉信拿下的河庄街道地块,实际楼面价与房价之差分别只有6082元/m<sup>2</sup>和6802元/m<sup>2</sup>。

实际楼面价与房价差最小的前十楼盘中,从地域分布看,以钱塘新区居多,占了大半,其次是萧山;从房价上看,几乎清一色刚需盘,因为刚需小区的建造成本更低。

## 价差最小的十块地

地块	实际楼面价	精装限价	价差
金成大江东地块	14371	19800	5429
赞成蜀山地块	19218	25300	6082
华鸿嘉信河庄地块	12998	19800	6802
华景川河上镇地块	6000	13000	7000
中国三迪临江地块	7523	14600	7077
金地戴村镇地块	8880	16100	7220
保利新街地块	16596	25000	8404
祥生大学城北地块	17792	26200	8408
新希望东湖地块	12342	20800	8458
上海大华新湾地块	9200	18000	8800

以上楼面价、精装限价、价差单位均为(元/m<sup>2</sup>)

## 中高端改善楼盘 最大价差超过1.8万元/m<sup>2</sup>

哪些项目的实际楼面价与房价之间的价差大?

价差最大的要属去年9月由西房拿下的三塘宅地,即香栖天第项目。该项目算上配建的10%公租房,实际楼面价与含精装限价价差高达18130元/m<sup>2</sup>。价差如此之大,主要是因为开发商觉得该板块卖45000元/m<sup>2</sup>,去化会比较慢,于是拍地时溢价率不高。

价差1.4万元/m<sup>2</sup>以上的项目,还包括绿城绿都春来枫华、建发翠苑项目、滨江君品等7个项目。价差最大的10个项目中,中高端改善盘居多。房价4.5万~5.8万元/m<sup>2</sup>的项目占了一半,3万元/m<sup>2</sup>以下的项目只有一个。

当然,相比刚需楼盘,中高端改善型楼盘的建安和装修成本也要高不少。“利润空间会对一个楼盘的品质产生重要影响。”绿城装修管家小山坦言,品牌开发商除了高成本投入,还有稳定的管理水平,因此在价差不大的情况下,尽量选择以品质见长的房企。

## 价差最大的十块地

地块	实际楼面价	精装限价	价差
香栖天第	26870	45000	18130
春来枫华	31861	47000	15139
建发翠苑地块	43132	58000	14868
滨江君品	32132	47000	14868
香港置地上河公元	23209	38000	14791
万科檀宜翠湾	15687	29800	14113
金隅笕桥52地块	26695	40800	14105
中南春溪集	19318	33000	13682
金隅笕桥42地块	27178	40800	13622
滨江嘉品	33757	47000	13243

以上楼面价、精装限价、价差单位均为(元/m<sup>2</sup>)

数据来源:浙江土地网

# 和阿里做邻居 EFC 欧美金融城有售

## EFC 欧美金融城



项目咨询:18868172293

项目区域:余杭区

整售面积:551.8m<sup>2</sup>(共8套,可分开出售)

整售总价:约1290万元

物业类型:写字楼

交付时间:已交付

项目简介:该项目紧邻阿里巴巴全球总部。作为超甲级写字楼,EFC总建筑面积近100万m<sup>2</sup>,涵盖写字楼群、住宅、精装酒店式公寓、万丽酒店以及购物中心。项目租金水平约是区域平均租金的1.5~2倍。今年4月阿里巴巴已入驻英国中心西楼7万多m<sup>2</sup>。

## 德华·东方府



项目咨询:13968196330

项目区域:湖州德清

主力户型:49m<sup>2</sup>~56m<sup>2</sup>

参考价格:约12000元/m<sup>2</sup>起

物业类型:公寓(精装准现房)

项目简介:该项目位于德清大道城市主轴(09省道)上,东面约1km是杭宁高速口。项目20~25层为本土上市企业德华集团总部,将携品牌酒店入驻,采用酒店式物业管理。附近企业总部群汇集,拥有强劲的潜在租住客群。周边拥有浙工大莫干山校区、湿地公园下渚湖、奇幻谷上渚山等丰富配套资源。

## 新湖·金色池塘



项目咨询:13968196330

项目区位:余杭

主力户型:108m<sup>2</sup>~138m<sup>2</sup>

参考价格:均价15200元/m<sup>2</sup>

物业类型:住宅(全装修洋房)

项目简介:项目2021年交付,位于余杭区鸬鸟镇,距离杭长高速百丈坞出口约2公里。项目打造了洋房、叠排和联排三大类全装修低密社区。社区配套新湖希尔顿花园酒店,hello kitty乐园、莫干山等旅游景点环绕。鸬鸟镇森林覆盖率达87.9%,是天然的宜居地。



扫码关注公众号,了解更多房源  
来电咨询400-688-8117转1#  
更有机会享额外优惠



来电咨询石女士18868172293  
更有机会享额外优惠



“找好房”微信群客服  
扫码加好友入群