158宗双限地 拼出杭州最新房价地图

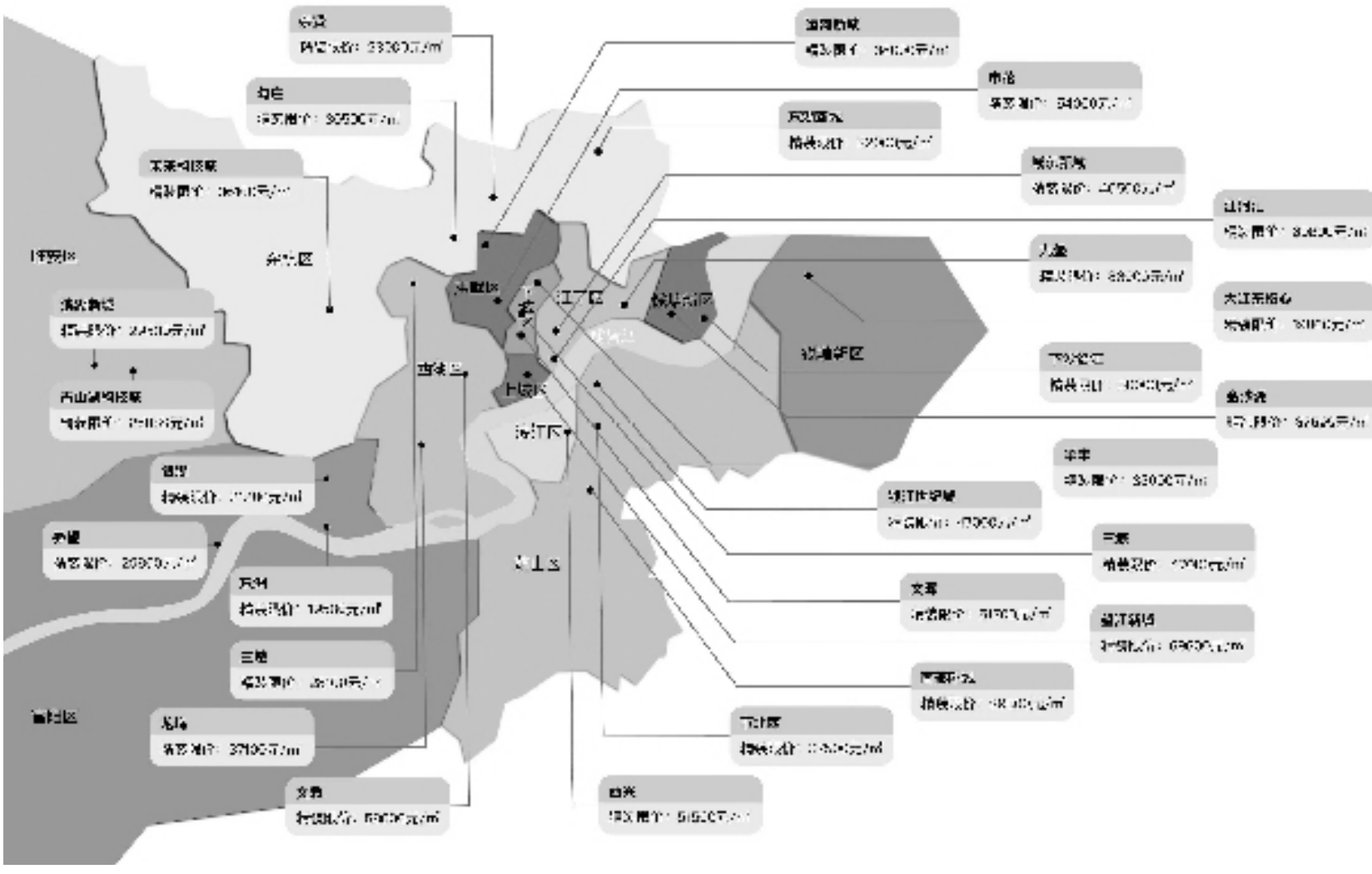
目前杭州各板块的限价新房中，精装均价最低12000元/m²，最高69800元/m²

本报记者 印梦怡 蒋敏华

据钱报记者统计，自去年7月29日杭州首批“双限”地块出让，一年多来杭州市区（含富阳、临安）共诞生了158宗“双限”地块，其中145宗已成交，另有13宗处于挂牌阶段，几乎覆盖杭州各大板块。

这些地块在挂牌之日，就设定了今后新房销售的价格。对于杭州楼市而言，每一宗“双限”地块就相当于是一块拼图，上面标注了房价。透过这些拼图，我们可以窥视杭州房价的梯度。

杭州部分板块限价图



江河汇和望江新城限价最高 限价最低的仅12000元/m²

杭州“双限”至今，新房限价（含精装）超过6万元/m²的地块总共只有4宗，分别是限价69800元/m²的新世界·望江综合体地块、新鸿基&平安·江河汇综合体地块、滨江绿城·望江未来社区地块以及限价68500元/m²的滨江·江河汇地块，分布于江河汇和望江新城两个板块。由此可见，江河汇和望江新城将接棒钱江新城，成为杭州豪宅的主要供应板块。

紧随其后的5万+梯队，分布于6个板块，分别是58000元/m²的翠苑、54000元/m²的申花、52150元/m²的未来科技城、51700元/m²的文晖、51500元/m²的滨江西兴以及50180元/m²的大关。值得一提的是，未来科技城地块容积率较低，可打造低密度产品，所以限价也就相应被“拔高”了。若刨除这一因素，高层房源限价5万+的梯队，就只有5个板块。这几个板块应该说各有“光环”，承接了较多的改善需求。

限价4万+梯队主要分布于8个板块，分别是40000元/m²的祥符、40800元/m²的笕桥、42400元/m²的艮北新城，还有限价45000元/m²的申花北、限价45500元/m²的龙坞（低密度产品）、46500元/m²的城东新城、限价47000元/m²的三塘和钱江世纪城。

3万+及以下梯队，涉及板块有16个，主要集中在余杭和萧山。限价38000元/m²的运河新城和滨江浦沿，是这一梯队的领头羊。地块数量最多的则要属2万+梯队，共63宗，分布在21个板块。其中主城区只有三墩北一个板块，限价为28100元/m²。1万+梯队分布在15个板块，主要集中在大江东、萧山南部乡镇、临安以及富阳。其中限价最低的仅12000元/m²，位于富阳场口镇。

限价越来越精细化 同一板块出现多个价格

“双限”一年多以来，杭州不少板块的限价一分未涨，这对稳定市场预期起到了至关重要的作用。比如笕桥，迄今已陆续推出四宗“双限”宅地，限价均为40800元/m²；而作为房价天花板的望江新城，两宗“双限”地块出让时间相隔10个多月，限价均为69800元/m²。

另一个现象是，去年出让的“双限”地块中，同一板块往往一刀切，限价相同。但是今年以来，限价更加精细化，同一板块细分出了多个不同的限价。比如富阳富春板块，仅一个板块就分出了五个限价梯度，从核心区到边缘，从地铁口到非地铁口，限价高低不一。限价最高的是作为核心区地标项目的富春金茂星外滩，为29800元/m²。限价最低的是最新挂牌的富春72号地块，位于板块边缘且靠近国道，仅20820元/m²。

根据容积率的高低不同，限价区间也可以很大。如龙坞板块，容积率1.0的地块，限价45500元/m²；容积率1.2的地块，则限价37100元/m²。

部分板块限价提升 有些板块性价比较高

个别板块限价有了一定幅度的提升。比如今年5月，东湖新城一宗宅地出让，精装限价22000元/m²，与1月2日出让地块的20800元/m²相比，有了1200元/m²的突破，涨幅约5.5%，这样的幅度尚属温和。

类似的板块还有勾庄，新出让地块限价30500元/m²，而目前周边在售楼盘均价29000元/m²，微涨5%，但勾庄限价仍低于当前二手房价格。

崇贤的限价从此前的20000元/m²涨到现在23000元/m²，涨幅达到15%，属于限价涨幅较大的板块。

还有个别板块的限价由于调整幅度过大，被认为是偏离了板块的实际价值。比如青山湖科技城，限价为26880元/m²，竟与三墩北28100元/m²的限价相差无几。事实上，目前青山湖科技城在售楼盘均价仅为22000元/m²左右，在“房住不炒”的大背景下若要再涨5000元/m²，短期内恐怕并非易事。

此外，对照各宗地块限价和该板块二手房价格体系，我们也能从中发现性价比较高的板块。譬如三墩北，新房限价28100元/m²，但周边次新房价格在35000元/m²以上。而限价36100元/m²（高层房源）的未来科技城以及限价47000元/m²的钱江世纪城板块，新房和次新房之间也有不小的价格倒挂。