

杭州楼市年度回顾之拿地的故事——

高价拿地后挤利润,蚊子腿也不放过

拿不到地的房企投拓人员被“裁员”阴影笼罩



杭州进入土拍摇号时代

“

2021年,杭州首次开始施行宅地“集中供应”。上半年首批出让时,众房企“头破血流”式高价抢地;第二批土拍,市场骤然降温至冰点;第三批土拍,市场重新升温,杭州首次启动土拍摇号,拿地好比开奖。

对地产从业人员来说,这是艰难的一年。拿了高价地的房企,费九牛二虎之力控制成本;而拿不到地的房企投拓岗位人员徘徊在“裁员”边缘,有的失业,有的只能接受转岗或外派。

本报记者 印梦怡 楼肖桑

高价拿地后 拼命算计挤利润

“今年楼市里剩下的都是‘高端玩家’,每笔账都算到极致,不然哪里有利润。”在杭州一品牌房企做高管的王昆(化名)感慨,今年做得最多的工作就是算账,“从产品设计到成本控制,能多挤一点利润是一点,蚊子腿也是肉。”

今年5月的首次集中土拍,很多地块利润空间微薄甚至面临亏损,还发生了退地事件。王昆所在房企曾打算通过销售“商墅”提升利润,也就是将小区商业配套通过改造,以商业排屋形式进行售卖。当然,这损失的是住宅业主的利益。不仅商业配套少了,住宅部分的容积

率提高,房子变密了。

7月,有关部门一纸公文叫停了商墅的规划。

这一招行不通了,只能想别的招。于是,不少刚需盘清一色做了大户型的设计。“全盘都做大户型会减少总户数,车位数量也会相应减少,只需要挖一层地下车库就可以满足车位配比。”王昆的言外之意就是,少挖一层地下车库,能节省几千万元建筑成本,转化成利润。

正如王昆所说,这一年的土地市场,充满了算计。

房企投拓岗位 不是转岗,就是离职

在杭州一家本土品牌房企任职投资岗位的李远(化名),已经失业一个多月。现在的他已经放平了心态,“在家撸猫、看书、练字、研究厨艺,接下去准备开店。”

一个月以前,摆在他面前的是一道非常艰难的选择题,他接到了公司要求外派的通知,去西安或者广东,经过一番考虑,他没有接受这一外派安排,毅然选择离职。他认为:“去外省开拓市场,未必做得好,过去很可能是蹉跎岁月。”

李远并不是个例,今年下半年开始,融资三道红线卡住太多房企脖子,岗位优化成了普遍

现象。

尤其是在第一批土地集中出让时激进拿地的房企,大多已在第二批、第三批出让时销声匿迹。一家民营房企投拓岗人士宋杰(化名)告诉记者:“公司预计明年首批出让也不会拿地。我们部门也被轮岗了,现在主要做策划和营销工作。相比过去轻松了不少,但非常焦虑。”

“对着猎聘的投资岗位看了一圈,一家家开发商问过去,都是只收简历不招人。”宋杰说,“杭州限地价、限价,还开始土拍摇号,只要算好利润,报名碰运气就行了,房企投拓岗位哪还需要这么多人?”

Real Estate Market

杭州楼市年度榜单 & 故事

3月27日,杭州正式发布“集中供地”新政,一年出让3次。5月7日和8日,首次土地集中出让异常火爆,57宗地吸金1178.2亿元。众多板块实际地价创新高,超七成地块拍至封顶价+自持。

7月30日,第二批31宗宅地挂牌,包含10宗“竞品质”试点地块,先竞“品质方案”,获得资格后进入竞地价阶段,最后现房销售。为了降低热度,其他调整还包括:取消预告、暂停

勾地、保证金普遍上升为20%、提高起拍地价、降低封顶溢价率、取消自持。

计划没有变化快,随着房贷收紧,市场下滑,不少房企陷入资金困境。土地市场也随之骤冷。8月26日,杭州第二批31宗宅地重新挂牌,规则发生变化,溢价拍至封顶后,由竞配公租房改为线下公开摇号,其次,封顶溢价率进一步降低为15%，“竞品质”地块则降为5%。但10月12日第二批宅地正式集中出让仍然出现

大面积流拍现象。

11月20日,第三批35宗地块正式挂牌,土拍规则再次调整。溢价率上限降至10%;取消了“竞品质”和“现房销售”,改为所有地块“定品质”等。多板块新房限价上涨。

12月21日,35宗涉宅地块正式出让,24宗拍至10%溢价率上限,进入线下摇号环节。

至此,杭州十区今年的土地出让金总计已超3000亿元,创历史新高。

2021 杭州交通贡献奖·杭州市交通工程集团有限公司

作为杭州市交通投资集团有限公司旗下的重要一员,杭州市交通工程集团有限公司为近年来杭州交通事业飞速发展做出了巨大贡献。2021年初,杭州市交通工程集团有限公司承担起了三墩互通改造工程的建设重任,经过10个多月的精心施工,目前三墩互通先行段已通过验收,通车后将有效缓解杭州城北居民自驾出城的交通压力。今后三墩互通还将与建设中的留祥路西延一道,构筑起贯通云城、未来科技城、青山湖科技城和杭州主城区的交通大动脉,全面助力杭州宜居生活。

杭州交工
HZJG

2021 地产行业最佳数字化创新企业·筑家易

筑家易,致力于未来社区(乡村)的政务民生服务,跑通社会治理的神经末梢和服务群众的最后一百米。公司以数据和科技为核心,为房地产生态圈全产业链提供智能化解决方案。基于支付宝平台,通过数据化运营和专业化流程,解决开发商在锁客、登记、开盘、交房、营销等各个方面的需求,实现市场价值的最大化。打造高效、环保、绿色、数字化、系统化的地产生态模式。

