



杭州第三批宅地集中出让,19宗全部成交,吸金430.6亿元

## 本土房企唱主角,绿城滨江冲在前

本报记者 印梦怡 蒋敏华

9月15日,杭州今年第三批宅地集中出让,19宗地块全部成交,吸金430.6亿元。而此前两批宅地的出让收入分别为826.8亿元和557.2亿元,三者相加,高达1814.6亿元。由此可见,尽管全国房地产市场不景气,但对于开发商而言,杭州依旧具有很强的吸引力。

第三批宅地质地较佳  
8宗溢价率破10%

根据杭州的土地出让规则,当地块的溢价率触及10%中止价后,将进行线下一次报价,次高者得,若有多家房企报了相同的次高价,则通过摇号决定土地归属。

在昨天的土拍之战中,8宗宅地拍至中止价,其中6宗由摇号决出赢家。

摇号的地块分别是上城区的3宗钱江新城二期地块和艮北地块、滨江区的西兴北地块、余杭区的闲林地块,大部分为杭州核心区域的优质地块。

与杭州同日进行第三批土拍的青岛,首日14宗地块中11宗底价成交,3宗流拍;一周前的无锡第三批土拍,11宗地全部底价成交;厦门第三批土拍仅6宗,还流拍了1宗。对比之下,杭州土地更受开发商追捧。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进表示:“杭州是二线城市中人口导入规模较大的城市,拥有显而易见的人口红利,能够支撑未来的房地产市场;其次,杭州经济基本面良好,且明年仍要承办亚运会这样的体育盛事,配套建设力度大,核心区块的土地价值有支撑。”

拿地宝研究院院长钱贤强也认为:“杭州是目前国内为数不多的去化快、利润有保障的城市,属于房企持续深耕的城市。”

他还表示,这次杭州能够全部成交,且部分地块溢价率较高,也是因为这批宅地大多位于主城区,优质地块多,房企拿地意愿高。

冷热不均  
过半地块底价成交

虽然昨天的杭州土拍总体表现不错,但分化也比较明显。

底价成交地块的占比,是衡量土拍市场热度的重要指标。此次土拍19宗地块共有10宗底价成交,占比超过50%。

底价成交地块分布的区域大多地段一般,且新房与二手房价格倒挂不大,去化的速度会受到

杭州第三批土拍总价排名前十地块

地块名称	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (亿元)	溢价率	竞得单位
钱江新城二期R21-01 地块、G50303 G1-27H-1	54000	700036	10.00%	绿城
钱江新城二期R21-07 (1-4)、20(1-3)地块 钱江新城二期R21-06 (1-4)、19(1-5)地块	31500	516019	0.00%	之江1号
钱江新城二期R21-02 (1-4)地块	37500	503598	0.00%	之江1号
钱江新城二期R21-02 (1-5)地块	65000	205575	12.00%	绿城
钱江新城二期R21-02 (1-6)地块	65800	203540	12.00%	绿城
钱江新城二期R21-02 (1-7)地块	21000	216790	0.00%	之江1号
钱江新城二期R21-02 (1-8)地块	40500	417750	12.00%	万科
钱江新城二期R21-02 (1-9)地块	65800	203561	12.00%	绿城
钱江新城二期R21-02 (1-10)地块	25200	171392	0.00%	之江1号
钱江新城二期R21-02 (1-11)地块	45500	144515	0.00%	之江1号

影响,房企谨慎拿地也在情理之中。

不过也有例外,比如备受关注的之江未来社区地块。该地块离钱塘江仅数百米,地铁、彩虹快速路、紫之隧道等交通路网便捷,3.75万/m<sup>2</sup>的精装限价也明显低于周边二手房,可以说非常优质,可还是没有一家房企参与竞买,最终由做地单位之江城投以底价拿下。究其原因还是总地价高达121亿元,商业占比达40%,且有5万m<sup>2</sup>人才公寓须自持,这对房企的现金流是个巨大考验。

滨江幸运摇中3宗宝地  
建筑公司杰立也拿地开发

纵观此次的拿地房企,本土房企唱主角,滨江、绿城依然冲在前面。

滨江运气爆棚,通过摇号竞得2宗钱江新城二期地块和1宗艮北地块,拿地金额69.1亿元。而在今年前两批土拍中,滨江豪掷了408.5亿元,狂揽23宗地块(含合作项目)。

绿城则拿下申花、龙坞、闲林3宗地块,总金额95.4亿元,仅次于之江城投。本土房企坤和、中豪、圣奥、赞成也都有收获。

相比之下,外来房企斩获不多,万科摇中西兴地块,保利、华润分别补仓了华丰和申花板块,招商入驻康桥。

此次土拍,有一家房企虽名不见经传,却十分引人注目,它就是杰立。杰立此番拿下的是笕桥单元地块,而这已是它今年在杭州第二次拿地。

杰立是一家本土建筑公司,此前承建过滨江、华润、兴耀等房企的项目。“建筑公司直接拿地开发,具有一定的成本和管理优势。当前市场低迷,但也意味着可以低价拿地。”杰立相关负责人表示。事实上也是如此,杰立今年两次拿地全都是底价成交。

前“三驾马车”之一  
金都名下96套房被法拍

最近,阿里资产司法拍卖频道新上架了一批商业法拍房,其中最引人注目的是2个打包标的——一个是杭州市西湖区城市芯字公寓1幢102室等87套房产,评估价约2.688亿元,起拍价2.15亿元;另一个是城市芯字公寓1幢301室等9套房产,评估价约5792万元,起拍价4630万元。也就是说,城市芯字公寓总共有96套房产即将被司法拍卖。

## 又一家老牌本土房企陷债务纠纷

城市芯字位于杭州城西文教区板块。2005年4月,金都以11.2418亿元竞得原浙江理工大学地块,前瞻性地打造为绿色科技豪宅——城市芯字。其中1幢102室等87套房产位于1-2层,总建筑面积约1万m<sup>2</sup>,设计为商场,中间为挑高采光天井,安装自动扶梯,目前经营为天阳亲子广场,主要作为教育培训场地使用;1幢301室等9套房产位于3层,总建筑面积约3000m<sup>2</sup>,作为办公用房使用。

从法拍公告来看,此次被法拍的这96套房产,其权利人为杭州启德置业有限公司,而这家公司正是城市芯字的项目开发公司。从拍卖裁定书以及天眼查信息来看,申请执行人杭州联合农村商业银行股份有限公司蒋村支行与被执行人杭州启德置业有限公司、金都房产集团有限公司、杭州嘉州置业有限公司,以及金都掌门人吴忠泉之间有金融借款合同纠纷,被执行人应向申请执行人支付2.335亿元,但被执行人未按时履行支付,因此杭州启德置业有限公司名下这96套房产被司法拍卖。

这也是继前不久杭州老牌房企昆仑因为欠债1亿多元未还,其名下一套昆仑公馆房产被法拍后,又一家杭州知名老牌房企因为债务问题导致名下房产进入司法拍卖程序。

## 曾是杭州楼市“三驾马车”之一

虽然如今金都房产在杭州楼市已经边缘化,但在十多年前,金都却是毋庸置疑的杭州头部品质房企。上世纪九十年代,金都与绿城、南都并称“杭州楼市三驾马车”。

然而前期顺风顺水的金都,却在高尔夫艺墅项目遭遇“滑铁卢”。2007年,杭州楼市高歌猛进、地王频出,在当时浮躁的氛围中,金都与九龙仓合作,豪掷30多亿元,以面粉价高于面包价近1/3,竞得转塘四宗土地。金都将这个项目命名为高尔夫艺墅,定位于大户型豪宅,大手笔请来多位国际设计大师操盘,其西区6幢高层被打造成前卫的“三芒星”立面。然而高尔夫艺墅开盘第二天就遇上“史上最严调控政策”出台,项目销售陷入困境。2013年,限于资金链困局的金都断臂求生,将精心雕琢了4年之久的心血之作高尔夫艺墅的50%股权低价卖出,绿城接手后,将项目改名为“之江1号”。

此后,随着越来越多的外来房企涌入杭州,金都的市场份额一再下降,直至边缘化。

据公开资料显示,2020年以来,金都及掌门人吴忠泉身陷多起债务纠纷,吴忠泉本人也连续多次股权被冻结。去年以来,他相继退出了多家公司大股东、法定代表人、实控人等身份。

本报记者 徐叔亮

