

本报记者 印梦怡
詹慧雯 蒋敏华

昨天,杭州第13批次10宗宅地挂牌,随之而来的是众望所归的土拍新规:土地恢复“价高者得”的竞价方式,不再摇号;上城、拱墅、滨江、西湖、萧山、余杭六区依然限房价,富阳、临安、临平、钱塘四区房价不再设限。

今年9月底,自然资源部下发有关文件,文件建议各省市自然资源部主管部门取消土地拍卖中的地价限制,建议取消远郊容积率1.0限制等。

截至发稿,22个集中供地城市中,有19个城市已相继发布新挂牌宅地公告:包括杭州在内的16城不再设置地价上限;郑州的部分城区依然限制地价;而北京、上海则维持地价、房价“双限”。

新闻+

十年来 杭州土拍演变

2012年10月至2015年9月,杭州土拍“限地价”,溢价率到49%之后,竞投保障房面积。

2015年9月至2016年6月,恢复“价高者得”。

2016年6月至2017年4月,杭州土拍重新“限地价”,溢价率到100%,一个月内付清土地。

2017年4月至2017年8月,是短暂的现房销售期。土拍溢价率到50%,需现房销售;溢价率到70%,竞自持;溢价率到100%,竞养老住房面积。

2017年8月至2019年7月,限地价、竞自持。溢价率至70%(50%、30%)时,锁定上限价格,竞自持比例。

2019年7月29日至2021年7月,房价、地价双限制。土地挂牌时,确定未来商品住房销售精装价格。

2021年7月至2021年10月,房价、地价双限,外加竞配建保障住房。

2021年10月至2022年4月,房价、地价双限,土拍开启线下摇号时代。溢价封顶率到15%(10%)时,锁定上限价格,改为线下摇号。

2022年4月至2022年11月,房价、地价双限,地价到达中止价后,一次性报价+线下摇号。

2022年11月至2023年11月,房价、地价双限,溢价封顶后,线下摇号。

土地出让不再摇号,恢复“价高者得”竞价 富阳临安临平钱塘四区,房价不再设限

杭州土地“双限时代”落幕



杭州第13批挂牌地块之一

恢复“价高者得”竞价方式,土地“双限时代”悄然落幕

此次杭州土拍新规的最大亮点,在于土地不再限地价、取消摇号,直接恢复“价高者得”的竞价方式。

过去十年里,杭州土拍史就是一部花样“限地价”史,仅2015年9月~2016年6月期间,短暂恢复过“价高者得”。

不再限制地价的另一面,是主城四区以及萧山区、余杭区依然限房价。如此一来,大部分城区的土地价格依然戴着隐形的“紧箍咒”,房企也会根据成本慎重拿地。

杭州延续多年的新房摇号热,很大一部分原因在于存在价格“倒挂”。从2018年4月杭州正式启动新房摇号以来,很多

人确实享受了这个政策红利,以更低的新房价格摇到了热门板块。土拍新规没有放开主城、萧山、余杭的房价限制,意味着热门板块的倒挂还将继续存在。

至于“双限”完全退出的临安、富阳、钱塘、临平四个城区,近年来大多数宅地底价成交,而新房限价也已名存实亡,尤其是临安和富阳的楼盘,实际成交价远低于限价。从这个意义上说,“双限”政策退出是顺应市场变化之举,对这些城区的市场不会产生太大影响。

业内人士认为,事物在发展变化,政策也不会一成不变。总体上看,当前房地

产市场虽有复苏,但仍然存在巨大的不确定因素,政策优化调整至关重要。杭州此次走了“大半步”,显示出谨慎的一面,也给未来政策调整留下空间。对于购房者而言,核心区域的限价红利也将在未来一段时间继续延续,且行且珍惜。

土地“双限时代”落幕,不意味着完全回到“双限时代”之前。比如,此前消息面流传“新房改”方案,保障房归政府、商品房归市场。结合这一消息,“双限”政策退出也就有了更充足的理由。因此,杭州六城区新房限价退出也只是时间而已。

放开限价后地价是否创新高,12月12日土地出让见分晓

昨天挂牌的这10宗地块均位于刚需板块,其中拱墅区2宗,分别是铁路北和石桥;余杭区3宗,分别是闲林、勾庄、云城;还有萧山区宁围、钱塘区下沙中心、临平区东湖新城、临安滨湖新城和富阳富春单元各1宗,将于12月12日出让。

而且以目前的市场行情看,这几个非热门板块房价倒挂几乎已抹平。但作为恢复“价高者得”后的首场土拍,这些地块是否会拍出所在板块的地价新高,仍是一个悬念。

比较吸引眼球的有宁围核心商住地、铁路北地块、勾庄TOD地块、西站云门未来社区宅地等,限价均为“3”字头。尤其空窗一年半之久的宁围宅地市场终于迎来上新。

宁围单元XSCQ1406-02地块西接

钱江世纪城,南连萧山市北,是近年来萧山快速崛起的人居板块之一。地块位于振宁路与万向直路交叉口,周边各类配套设施齐全、住宅小区林立。容积率3.5,可建面积91598m²,可打造一个中等规模的商住小区。根据出让条件,该地块商业配比不低于35%,也就是约3.2万m²。楼面起价12475元/m²,新房精装限价34000元/m²,与去年限价保持一致。

拱墅区的铁路北单元近两年未推宅地。新挂牌的铁路北单元GS1104-04地块,在星创晶晖里的西北侧、越秀滨江滨萃悦府的东南侧。得益于板块学区的优势,铁路北板块过去新房中签率屡屡低至个位数。楼面起价18260元/m²,精装限价36000元/m²,与板块

内此前售罄的滨萃悦府、晶晖里限价一致。

勾庄的良渚新城好运街北勾阳路东地块,位置就在地铁4号线好运街站上盖,且东面距离新开业的城北万象城仅约1.2公里,属于杭州大城北中心,也是余杭接轨主城区的前沿阵地,楼面起价13384元/m²,精装限价31200元/m²。

近两年话题度较高的云城板块此次推出了西站云门未来社区宅地,位于杭州西站枢纽站房西南侧,约399米高的杭州第一高楼“金钥匙”和约320米高的第二高楼“金手指”都在1公里范围内,交通便利,不仅有高铁和地铁“双铁”加持,还有留石、运溪高架快速通达杭城各个区域。地块起拍楼面价14542元/m²,精装限价36100元/m²。

产权公告 接稿电话:0571-85311551

杭州产权交易所公告

杭州市上城区近江家园三园2幢102室等17处房产转让公告

项目名称:杭州市上城区近江家园三园2幢102室等17处房产

转让底价:767300元起

信息披露截止时间:2023年11月23日16时或2023年12月7日16时

联系人及电话:王先生 陈小小姐 0571-85085582 0571-85085559

详情请登录杭州产权交易所网站 www.hzaee.com 查阅。

招必得-建易招标采购平台 合作运营交易公告

标的编号:ZBD-23-11-05

项目名称:城投集团邻里伴“一老一小”郡枫华庭公益项目

竞拍底价:240000元(4年9个月总价)

信息披露开始时间:

2023年11月8日9时

联系人及电话:徐女士 85817297

详情请登录杭州招必得网站 www.zhaobide.com 查阅。

招必得-建易招标采购平台 合作运营交易公告

标的编号:ZBD-23-11-06

项目名称:

西迪港城市奥特莱斯ONLINE项目

下浮率:1%的整数倍

信息披露开始时间:

2023年11月8日9时

联系人及电话:徐女士 85817297

详情请登录杭州招必得网站 www.zhaobide.com 查阅。