

# 2016年凤起潮鸣地块拍出45368元/m<sup>2</sup>,至今仍是杭州宅地最高楼面价 钱江新城二期有望打破这一纪录

本报记者 詹慧雯

杭州最新挂牌的土地,取消了地价的上限,竞价方式重新变成了“价高者得”。这也意味着,凤起潮鸣保持了7年之久的宅地楼面价纪录,很可能被打破。那么,新的纪录最有可能诞生在哪些板块呢?

杭州土拍史上涉宅地成交单价top10

序号	拿地时间	板块	项目	拿地房企	成交单价(元/m <sup>2</sup> )
1	2016年	武林	凤起潮鸣	绿城	45368
2	2019年	望江	御潮府	滨江	45325
3	2022年	钱二	江华玺云	建发	45321
4	2022年		湖观揽月轩	滨江	45242
5	2023年		芝澜月华轩	绿城	45234
6	2022年		湖映万象轩	滨江	45178
7	2022年		湖映华岸府	坤和	45054
8	2021年		观翠揽月轩	滨江	44938
9	2022年		湖观平澜府	建杭	44834
10	2023年		翡云润府	华润	44815

## 增加购房补贴 富阳再打楼市组合拳

本报讯 继限购取消、地价和房价的“双限”取消后,富阳继续打政策组合拳。11月14日,富阳发布“提信心、扩消费、促发展”相关政策,其中多条与楼市相关,涉及新房补贴、人才补贴、二手房置换、交通补贴等方面。

从10月1日起,使用浙江省内公积金在富阳买房,可以直接支付首付款,其中富阳区内公积金还可以家庭为单位(包括直系亲属)直接支付首付款,也就是说子女买房可以直接动用父母的公积金。由于富阳已经取消限购,这一新规有利于吸引省内购房者前来富阳置业。

在鼓励企事业单位团购方面,在前期政策的基础上力度有所提高。2023年10月1日至2024年3月31日期间,同一家富阳企事业单位职工在本区团购3套、5套以上新建商品住房,职工可获购房总价1%、1.5%的补贴(不超过实际缴纳契税金额的50%);富阳企事业单位在本区购买新建商品住房,可获得购房总价1%的补贴。值得一提的是,享受团购补贴的范围也从之前的企业扩大为所有单位(包含机关事业单位)。

人才购房补贴也有了升级。从2023年5月1日起,富阳区级F1、F2、F3类人才以及在富企业的F4类人才和其他全日制大专及以上毕业生在富阳购买首套住房的,可分别给予30万元、15万元、12万元、8万元的购房补贴。购房后在富阳连续缴纳社保满5年的,再一次性给予上述补贴30%的奖励。社保满5年再获30%补贴,这也是此次新政的亮点,有利于留住人才。

以旧换新方面,也首次出台了鼓励措施。2023年10月1日至2024年3月31日期间在富阳区购买新建商品住宅,并在2023年10月1日至2024年6月30日期间转让富阳区范围内的存量商品住宅(二手房)的,可获二手房转让总价1%的补贴(金额不超过新购商品住宅实际缴纳契税金额的50%)。

新政还针对购房家庭的教育需求,对部分区域的入学政策进行了优化调整。2023年10月1日至2023年12月31日期间,在银湖、富春湾新城区域范围内购买新建商品住宅的,购房人子女可凭网签购房合同就近报名入学(含幼儿园和小学初中)。

此外,新政还进一步升级了原先的交通补贴政策。凡是2023年10月1日之后在富阳购买新建商品住宅的非富阳籍家庭,办理不动产证之后可按照“一房两车”原则(此前政策为“一房一车”),在五年内享受有关交通补贴政策(每年富阳往返杭州高速免费通行200次)。这一举措,有利于杭州中心城区居民前往富阳置业。

总之,此次富阳新政亮点颇多。叠加前期取消限购、取消“双限”等政策,有利于市场筑底回暖。 本报记者 蒋敏华

### A

#### 楼面价纪录诞生在7年前 是凤起潮鸣的45368元/m<sup>2</sup>

翻开杭州土拍史,宅地的楼面价纪录保持者是2016年的凤起潮鸣。

2016年3月23日,潮鸣艮山单元D4-01、05地块(原沃尔玛超市)挂牌出让。

这是继2009年喜得宝地块(绿城兰园)之后,杭州护城河内再现宝地,吸引了绿城、万科、滨江、信达、融信等16家房企竞价。

最终,经过56轮竞价,绿城以37.35亿元竞得宝地,溢价率109.38%,折合楼面价45368元/m<sup>2</sup>,这一纪录一直保持到现在。

2015年9月到2016年6月,同样是杭

州土拍史上的“价高者得”时期。从2016年6月4日开始,杭州土拍又开始“限地价”。此后出让的宝地,虽然在叠加公租房、自持房源等成本后,不少宅地的实际楼面价已经超越凤起潮鸣,但在明面的地价上一直没有突破。

如2019年4月滨江竞得的望江单元SC0402-R21-08地块,也就是后来的御潮府,楼面价45325元/m<sup>2</sup>,仅次于凤起潮鸣。但御潮府自持比例高达22%。如果换算实际楼面价,高得惊人。

### B

#### 钱江新城二期地块 最有可能破纪录

除了凤起潮鸣和御潮府,杭州宅地楼面价排名前十的其余8宗,全部出自钱江新城二期,出让时间集中在2021-2023年。

如排名第三的是建发的江华玺云,楼面价45321元/m<sup>2</sup>。紧接着是滨江的湖观揽月轩和绿城的芝澜月华轩,楼面价分别是45242元/m<sup>2</sup>和45234元/m<sup>2</sup>。

从主城区范围来看,最容易破单价纪录的有三个板块:钱江新城二期、南星桥、望江新城。

钱江新城二期还有较大的宅地储备,不少地块的新房限价为66000元/m<sup>2</sup>或67500元/m<sup>2</sup>,因此地价上仍有一定的突破空间。

目前来看,钱江新城二期的宅地出让较为频繁,因而钱二地块最有可能率先打破凤起潮鸣的纪录。

御潮府所在的望江新城新房限价69800元/m<sup>2</sup>,也是杭州最容易创造楼面价纪录的板块之一。在城站东广场、K11购物艺术中心旁,仍有两宗商住地待出让。

南星桥是杭州历史上高价地最多的一个板块。如2009年的西子御园、2013年的金隅学府、2015年的候潮府等等,都是历年的杭州地价翘楚。南星仍有一块涉宅宝地——南星水厂,预计在今年年内完成收储,或将于2024年出让。

### C

#### 杭州已诞生8宗“百亿地块” 绝大多数是大型商住综合体

除了单价纪录,总价纪录也备受关注。

2016年5月,信达以123亿元总价拿下奥体单元MU-01、MU-02、MU-03地块,杭州诞生了史上第一个“百亿地块”。

也是从2016年开始,杭州每年都会推出一两宗大型复合TOD项目,“百亿地块”俱乐部快速扩容。

浙报传媒地产研究院数据显示,截至2023年11月,杭州已成交8宗“百亿地块”,

分别是信达中心I杭州壹号院、澄品101、杭州恒隆广场、杭州IFC、和品、桂冠东方、杭城未来中心、云启之江。

2019年8月拿地的杭州IFC,至今仍以132.6亿元保持着杭州地块最高总价的纪录。

下一宗百亿地块有可能诞生在文晖和平广场一带,这里是市中心最后的大面积留白区。拱墅发布曾多次发文称,正与嘉里、香港置地、新鸿基等数家优质港资接洽。