新政后杭州首批宅地挂牌

只有两宗,堪称近年来最小规模

本报记者 印梦怡

5月29日,杭州今年第六批宅地挂牌,这也是继5月9日杭州全面取消限购之后的首次挂牌,将于6月28日出让。特殊之处在于,本次挂牌仅两宗宅地,堪称近年来杭州最小宅地挂牌规模,且都在主城区核心地段。供地的缩减,也是对杭州"5·9"楼市新政中"优化住宅用地供应"的响应。

庆隆小河单元GS0303-R21-10A地块

仅挂牌两宗宅地 核心地段低密宅地增加

5月9日,杭州发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》,提出"优化住宅用地供应""对住房供应较大、去化速度较慢的区域,优化供地模式,促进供需平衡""支持因地制宜开发低密度、高品质住宅产品"。

新政发布后的首次宅地挂牌,明显减少了出让数量。要知道,今年前5批挂牌的宅地数量,最多的8宗,最少的也有4宗,远高于本次的两宗。

此次挂牌的两宗地块分布于申花、西兴这两个板块。其中,庆隆小河单元地块位于申花核心区,北面是九龙仓开发的天珏、天玺、天荟,东面临近绿城馥香园,距离地铁5号线萍水街站约330米,起拍总价约10.2亿元,起拍楼面价34033元/m²,新房限价不变,还是55000元/m²。

目前板块内在售的只有杭著臻邸,户型面积201m²~240m²,新房限价同样55000元/m²。本月首开90套房源,清一色的千万级房源,整体中签率仅17.21%。

另一宗西兴地块,位于风情快速路以西,容积率1.8,起拍价11.8亿元,起拍楼面价29958元/m²,新房限价53850元/m²。目前,西兴板块待售项目只有滨江·潮起江南城,也就是智慧之门西侧的星民路TOD项目,该地块在今年3月29日出让,预计7月首开,户型面积195m²~248m²,容积率3.4,精装限价49300元/m²。

这两宗宅地,为需求旺盛的主城区改善板块增加了供应量。此外,西兴地块容积率较低,也可以打造更舒适的改善性产品,这与此前出让的湖墅、文晖低密地一致,也是对宅地供应的优化。

杭州宅地出让 同比减少了32%

5月只挂牌两宗主城区核心地段宅地,非核心板块的土地供应暂缓。目前杭州大部分板块的去化周期变长,库存压力有所增加,减少这些板块的宅地出让,开发商有更多的时间去库存,促进供需平衡。

中指数据显示,杭州全市前5月成交33宗涉宅地块,出让金额562.7亿元,出让建筑面积302.19万m²,土地出让金暂列全国第一。但跟自己比的话,2023年杭州前5月吸金734.57亿元,出让建筑面积444.86万m²。金额同比降了23%,面积同比减少32%。

5月挂牌数量的减少,或许是一个趋势,意味着杭州将减少一些板块的供地数量。

事实上,从近期全国多城公布的2024年供地计划中可以看到,宅地供应量普遍减少。中指数据显示,广州、上海的全年商品住宅用地计划同比分别减少了9%和11%,宁波减少了32%,厦门锐减了54%,苏州更是狂减63%,创近10年新低。

今年4月末,自然资源部明确,"商品住宅去化周期超过36个月的,应暂停新增商品住宅用地出让,同时下大力气盘活存量,直至商品住宅去化周期降至36个月以下;商品住宅去化周期在18个月(不含)至36个月之间的城市,要按照'盘活多少、供应多少'的原则,根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限"。

土地供应量的减少,可以降低流拍风险,也意味着未来新房的供应量将减少,叠加去库存政策,供需关系的逐渐变化,有利于改善人们的预期,稳定楼市。

"老旧小区自主更新"系列报道

整拆整建难 可按"小片区"申请重建

闸弄口已有单个"小片区"开始做设计方案

本报讯 前段时间率先启动原拆原建民意调研的闸弄口,如今怎样了?这么大的一个片区,如果全体居民意见无法统一,后续自主更新还能推进么?记者从住建部门获悉,虽然闸弄口尚未正式申请自主更新,但目前已有区域连片的单个"小片区"(非整个小区)开始做前期设计方案。

"这一事件的社会关注度太高,自3月底启动民意调研以来,闸弄口几个小区的房价已经出现了不小的波动。接下来能不能原拆原建、以什么样的方式原拆原建,一切都还是未知数,希望居民的期望值不要太高。"闸弄口社区相关负责人告诉记者。

该负责人还表示,闸弄口片区面积大、居民户数多,要同时推进自主更新显然需要做大量的前期工作,难度非常大。"民意基础和规划条件较好的'小片区',单独提出自主更新申请,成熟一个启动一个,这将是接下来尝试的一个方向。"

闸弄口片区共有闸弄口新村、东村、铁路宿舍和新苑四个小区,共95幢5000多户,分属闸弄口社区和天杭社区。小区建筑年代跨度较大,最早的一批建于1978~1979年。记者前期实地探访小区过程中发现,有部分居民存在一定的认识误区,把目前由居民主导的自主更新与过去由政府主导的征迁做对比算经济账,自主更新意愿并不太强烈。在一个数百户甚至数千户的小区,要全体业主达成一致意见,难度之大可想而知。以单个"小片区"为单元先行启动,将会对整个片区的自主更新起到"以点带面"的示范作用。

记者了解到,作为全省首个自主更新老旧小区的衢州江山永安里,2017年启动时就遇到了居民意见无法统一的问题。最终,居民意见统一且区域连片的12幢率先启动自主更新,其他未达成一致意见的楼幢暂不启动。而这实际上就是以片区为单元而非以一个完整的小区为单元启动自主更新。

据悉,目前杭州众多老旧小区中,除了闸弄口之外,还有宁和弄、翠苑北二区等多个小区都已进入前期设计方案阶段。值得一提的是,前期设计方案主要是对重建后的建筑高度、楼幢排布以及对周边建筑的影响(光照和视野遮挡)进行评估,为后期的自主更新方案提供参考依据。这也就意味着,进入前期设计方案阶段的小区,后期不一定就可以成功启动自主更新,还取决于居民意愿、规划条件(能否扩面)等诸多因素。

本报记者 蒋敏华

闸弄口小区