

拱墅豪推四宗低密地, 限价略涨

主城首宗取消新房限价的宅地被绿城竞得, 品质值得期待

本报记者 印梦怡 詹慧雯

7月30日,杭州主城首宗取消新房限价的宅地出让,经过一番激烈争夺,最终被绿城收入囊中,溢价率高达39.6%。与此同时,拱墅区一口气挂牌4宗宅地,容积率在1.2~1.9之间。

无论是尝试“不限房价”,还是增加主城区低密地块供应,皆是杭州优化土地供应的表现。



主城首宗不限房价宅地被绿城收入囊中

这宗不限地价、不限房价的宅地位于滨江区白马湖板块,出让面积52928m²,容积率1.76,起拍总价194601万元,起拍楼面价20938元/m²。

整宗地分为南北两个子地块,其中北侧的子地块容积率不大于2.0不低于1.0,限高54米;南侧的子地块容积率不大于1.6不低于1.0,限高36米。也就是说,北侧地块将以高层产品为主,南侧地块则可以打造洋房、叠墅类改善产品。

该地块区位优势,不仅北面有规划的地铁18号线白马湖站,一路之隔即白马湖公园、白马湖国际会展中心,且周边产业集聚,地块南面紧邻着华数数字电视产业园、海云科技园、全国科技模型研发中心、白马湖未来创新中心等等。

白马湖板块的宅地供应已空窗多年,上一次推出

宅地已是10年前,即2014年2月出让的中南白马湖壹号,容积率2.0,彼时楼面价仅7258元/m²。2015年开盘时,高层均价16000元/m²,排屋均价30000元/m²。

目前在二手房市场上,该小区高层挂牌价格在3万~4万元/m²之间,排屋房源则只有两套,挂牌价在9万元/m²左右。

正因为白马湖地块的稀缺性,这场土拍大战经历了一个半小时才结束,绿城以27.3亿元总价竞得,成交楼面价29223元/m²。

此前主城区众多热门楼盘由于限价和地价之间的价差较低,开发商即便想做好产品,施展空间也有限。而这宗白马湖地块由于没有限价,绿城可以自由定价,又是改善的定位,其品质和产品力值得期待。

容积率1.2,紧邻地铁

上塘宝地限价涨至56820元/m²

土拍大战的同一天,杭州拱墅区一口气挂牌了4宗涉宅地块,位于上塘、三塘、运河新城这三个板块,容积率在1.2~1.9之间,皆为低密改善地块。

值得关注的是,由于容积率降低,新房限价也有了提升。如三塘板块新挂牌的两宗地块,临近地铁5号线西文街站,一宗容积率1.7、一宗容积率1.8,新房限价均为49970元/m²。同板块容积率2.5的棠前文栖府新房限价为47800元/m²。相比之下,新宅地的限价微涨了2170元/m²。

上塘新挂牌宅地紧邻地铁5号线善贤站,东面坐拥河景和公园景观,容积率更是低至1.2,可以打造叠墅类纯改善产品,新房限价也上调至56820元/m²。同板块容积率2.3的臻和雅颂,新房限价48100元/m²。尽管上塘宝地限价涨了8720元/m²,但如此稀缺的

产品不愁没有买家,因而该地块必将引发房企的激烈争夺。

运河新城康桥单元宅地临近地铁4号线平安桥站,新房限价33700元/m²,与此前持平。东面一路之隔的绿城宸岸印月里在去年12月拿地,该盘已在今年5月三次开盘火速售罄,中签率分别为14%、16%、14.5%。如今推出相邻宅地,可以说是趁热打铁。

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》,提出要“优化住宅用地供应”“支持因地制宜开发低密度、高品质住宅产品”。

白马湖宅地不限房价的尝试以及拱墅区频推低密宅地,都是对住宅供应的优化。8月,杭州将迎来三场土拍,待出让的8宗宅地中,有6宗来自主城区四区,且均为改善项目,拿地热度将进一步提升。

存款利率下行 年轻人选择 提前还房贷

本报讯 今年房贷利率持续下降,但与存量房贷的利率逐渐拉开距离,加上存款利率也越来越低,因而不少人选择提前还款。杭州90后小伙龚铭(化名)就是其中之一,前两天他通过手机银行app预约了提前还贷业务,准备把剩余的房贷一次性还完。

事实上,除了像龚铭这样有实力提前一次性还款的房贷族外,还有一些年轻的房贷族,只要手头上有点钱,哪怕只有三五万元,也会急着去提前还款。

杭州目前首套房贷利率已降为3.15%,龚铭却有些无奈。龚铭是2019年买房的,当时贷了130万元,利率为5.3%。去年10月,首套存量房贷利率统一下调,龚铭也享受到了政策利好,房贷利率下调至4.3%,并在今年1月又降至4.2%(锚定LPR年度调整)。

如果今年接下来几个月5年期以上LPR保持3.85%不变的话,那么到了明年1月,龚铭的房贷利率将同步降为3.85%。但和新贷款客户的3.15%相比,仍有较大的利率差,是这次龚铭下定决心提前还款的主要原因。

龚铭说:“贷款还剩30多万元。但现在也没有更好的投资渠道,我问了几家银行,5年定期存款利率已经降到了1.8%。钱存在银行虽然安全,但是年化收益根本就跑不赢贷款利率,干脆提前还了。”

其实,像龚铭这样提前还贷的年轻人不在少数,杭州95后姑娘赵禾(化名)就直言:“提前还款是年轻人最好的理财方式。”

“新的房贷利率一直在降,但存量房贷却没有。我目前还有差不多133万元贷款,房贷利率是3.75%,和3.15%的利率相比,月供多了400多元。”赵禾表示,既然存量房贷利率没有下调,那只能想办法提前还掉一点房贷,这也是有效减少利息的一个办法。她打算过两个月存到3万元再去柜台还一次,利息能少点就少点,看到月供减少就开心。

“银行一般对每次提前还款的金额没有要求,即便一两万元也可以。不过需要注意的是,有的银行合同约定每年提前还款不得超过3次,这种情况下就需要根据自身情况合理安排。此外,很多银行都会要求办理房贷2年之后才能提前还款。”银行人士提醒说。

武恒光 蒋敏华