

精装房价 39500元/m²

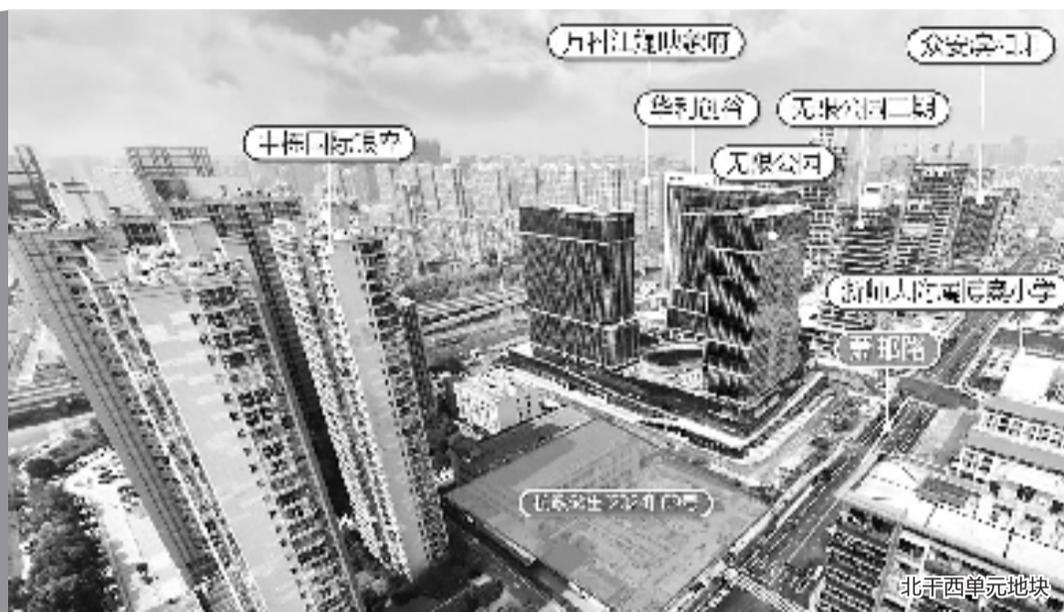
杭州最后的限价地块名花有主

楼市历时多年的“限价时代”正式落幕

本报记者 詹慧雯 蒋敏华 印梦怡

10月29日,杭州最后一宗限价地块成功出让,该地块位于热门的北干西单元,精装限价39500元/m²,总建筑面积仅19535m²,还有占比30%的商业部分。最终,由萧山本土企业浙江联益以31849万元拿下,成交楼面价16304元/m²,溢价率16.45%。

这也意味着,杭州楼市历时多年的“限价时代”正式落幕。



北干西单元地块

最后一宗限价的地块出让 限价39500元/m²

杭州楼市严格意义上的限价,即土地出让时就通过相关文件明确约定今后的新房售价,始于2019年。

2019年6月29日,杭州最新一批涉宅用地挂牌,土拍规则发生重大变化:挂牌文件明确约定了地块未来的新房售价(包含毛坯销售均价、毛坯最高价以及最高精装标准)。此外还设定了地价封顶机制,即地价也被提前锁定。由此,杭州土拍进入了“双限”时代。

“双限”也被业内人士称之为明牌局。房企拿地的时候就知道了地价上限以及未来开盘售价,成本多少利润几何,牌局几乎一目了然。

据浙报传媒地产研究院统计,2019年7月至2024年10月期间,杭州十区一共成交了573宗“限价”涉宅地,几乎涉及杭州楼市大大小小数十个板块。

杭州楼市的新房价格体系也因限价确立:以江河汇和望江新城为代表的豪宅,高层住宅精装限价69800元/m²;炙手可热的钱江世纪城板块,新房限价维持在45000-46000元/m²;新兴板块未来科技城和云城,新房限价36100元/m²……

浙报传媒地产研究院院长丁建刚认为,杭州楼市宽泛意义上的“限价时代”,要追溯到2016年10月。这一阶段,也被市场人士称之为“暗限”,即房企在申领楼盘预售证的时候,才能知道最终获批的价格。

2024年10月9日,杭州发布“杭五条”楼市新政:新出让住宅用地不再设置新建商品房限价要求,也就是全面取消限价。不过,在此之前已经挂牌的地块,仍按原先的限价政策执行。10月29日出让的北干西单元地块就成了最后一块限价地,限价39500元/m²。

有利有弊 助杭州楼市维持了热度

回望杭州楼市限价的这些年,确实有一大批购房者以亲民的价格买到了房子,而这也正是限价政策的初衷之一。

这就不得不提到因“限价”而生的摇号政策。自2016年10月之后,随着一些楼盘限价与周边二手房价格倒挂空间逐步拉大,个别楼盘销售过程中出现了“茶水费”(在合同价之外额外加价)现象。2018年4月,杭州新房销售实施公开摇号政策,为众多购房家庭建立了一个公平规范的市场环境。

杭州的摇号政策至今已有6年半之久,先后经历了多次调整,但总体上是在兼顾公平的基础上,对人才、无房家庭、多孩家庭等进行适当倾斜,并针对市场热度超高的红盘引入社保排序机制。

据潮新闻美好生活研究院统计,杭州自摇号以来中签率低于1%的共有8次,中签率低于10%的多达408次,“万人摇”32次。在历次摇号中,报名人数最多的是西溪公馆的近6万人,一度引发全国媒体关注。

正是在“限价”以及“摇号”的双重政策下,杭州新房市场一直保持较高热度,即使是在2021年之后全国楼市总体步入下行阶段,杭州核心区域的一些红盘摇号过程中屡屡出现“顶

格社保”现象(购房者须从2006年1月起连续在杭州市区缴纳社保方可获得入围资格),放眼全国堪称独立行情。

2019年上半年,从外地来杭的何鹏通过摇号买到了申花红盘绿城沁园的一套高层房源。沁园交付后二手房成交价一度冲上过10万元/m²,如今虽有回落但仍维持在8万元/m²左右。“由于限价,我买的时候均价5.4万元/m²,如今回头看这是一个很合适的上车机会。”何鹏说,他是杭州楼市限价政策的受益者。

一个值得关注的指标是,自2016年以来,杭州连续多年人才净流入率稳居全国第一。未来科技城、滨江等地,成了接纳来自北上广深一线城市人才的重镇。

杭州房价虽然高居全国前列,但得益于限价,新房价格并不算高企,再加上人才优先摇号以及购房补贴政策,外地人才来杭的置业成本不高。

凡事有利有弊,限价也产生了一些负面效应。比如,限价之下很多红盘不愁卖,但利润空间压缩,最终导致楼盘品质受影响,优质地块的产品也缺乏创新。此外,一些房企为了增加利润,销售过程中采取了绑车位、绑地下室的手段,引发购房者强烈不满。

恢复市场机制的主导 楼市进入新阶段

10月10日,杭州市住保房管局就“杭五条”新政答记者问时表示:“此次政策调整之后,杭州市场在市场过热时期推出的一系列限制性措施已经全面退出了,将恢复市场机制对于市场的主导作用。”

“之前限价措施的实施是为了抑制房价过快上涨,但是目前楼市供不应求的关系已经转变,成为买方市场,保留限价已经没有太大意义。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,取消限价是大势所趋,这也意味着楼市进入了一个新阶段。

限价取消的政策效应迅速传导给土地市场。短短3周时间,杭州已经有三批次共8宗涉宅用地接踵挂牌,这也意味着房企拿地意愿回

升。10月22日,杭州钱江新城二期观翠揽月轩东侧一宗宅地出让,经过77轮激烈竞价后由绿城拿下,成交楼面价高达50717元/m²,一举打破了8年前由凤起潮鸣创下的杭州单价地王纪录(45368元/m²)。

此外,即将于11月20日出让的奥体宅地,光是3.6万元/m²的起拍价就已经打破了奥体板块的地价纪录。滨江区政府北区、水电新村、城站东广场TOD、蒋村西溪北等一批宝地也将登场,“限价时代”69800元/m²的房价天花板也将被打破。

届时,杭州楼市的价格体系将迎来新一轮变动,令人眼前一亮的创新产品也将重出江湖。