

# 频频出招力促楼市成交放量 杭州楼市“金三银四”稳中求进

本报记者 杨让晨 张家振 杭州报道

“我们楼盘社保入围的最低要求已达到200多个月。”日前,位于杭州市拱墅区的杭曜置地中心一名置业顾问告诉《中国经营报》记者,该楼盘再加推一次就清盘了,但每期开盘的社保入围月数都呈逐渐增长趋势。“前几期都是缴纳100多个月社保就有购房资格,但最近一期开盘预计需要超

## 量价齐升

今年3月,杭州楼市迎来“金三”行情,成交量回归“万套时代”。

自今年1月至今,杭州楼市整体呈现出逐步回暖的态势。

统计数据显示,截至今年第17周,由于主城区多个热销楼盘入市,成交规模环比增长37.8%,成交面积为31.9万平方米;成交均价达36020元/平方米,环比增长17.4%。分区域来看,余杭区和拱墅区成为杭州市区成交量翘楚,其中,拱墅区成交量达到7.9万平方米,占市区成交总量的24.6%。

在成交规模增长的同时,杭州新房市场均价也呈上涨趋势。据克而瑞统计数据,上城区、滨江区、拱墅区均价分别达到约6.3万元/平方米、4.9万元/平方米和4.3万元/平方米,环比涨幅均超过20%;成交套数则分别达到137套、212套和569套。

这只是今年以来杭州楼市成交量明显增长的一个缩影。根据克而瑞统计数据,

今年3月,杭州楼市迎来“金三”行情,成交量回归“万套时代”。杭州全市共有499个项目推盘,合计成交商品房12873套,环比上涨158.4%,同比上涨180.5%;成交均价32198元/平方米,环比上涨7.1%,同比上涨1.5%。

中指研究院方面表示,这主要是由于受到降低利率、调控政策持续优化等外部利好因素刺激,“市场购房情绪确实在好转,成交出现了复苏”。

在资深房产媒体人叶建英看

过200个月。”

中指研究院最新统计数据显示,4月,杭州市区新房供应规模不足80万平方米,环比下降超4成;新开盘方面,4月共计新开盘55次,新开盘房源套数6400余套,合计有18425组客户登记,平均中签率34.8%,流摇率41.8%。

不过,记者注意到,具体到杭州市各区县,楼市开盘去化情况并不一致,按区域、板块不同呈现出

热度分化趋势。其中,申花和未来科技城等板块成交量靠前,而临平区、富阳区等郊区则存量较多。

对此,中指研究院华东大区常务副总经理高院生告诉记者,区域分化是市场化选择的结果。当前,杭州楼市主力需求仍以改善型为主,这恰恰和外围区域的供应存在一定程度的错配。“围绕外围市场的主力客群出台针对性政策,可能会起到一定的积极作用。”



今年以来,特别是一季度,杭州楼市整体呈现回暖复苏态势。图为位于杭州市拱墅区杭曜置地中心售楼部的沙盘。 本报资料室/图

来,今年3月,杭州商品住宅量价齐升的原因,一方面是因为春节以后各路政策,特别是银行信贷放松的开门红效应;另一方面则是因为购房者向市中心集中,因此助涨了平均房价的上升。

另据中指研究院数据,4月,杭州市新房市场供应规模虽然有所下降,但新开盘热度仍较高。4月在多个红盘带动下中签率走低,整体新开盘热度仍较高。价格方面,4月,杭州新建住宅价格环比上涨0.01%,涨幅较上月收窄0.05个百分点,同比上涨1.44%。

在杭州楼市迎来整体回暖的

大背景下,各大房企也加大了出货力度,力求加速去化并回笼资金。克而瑞统计数据显示,今年一季度,杭州房企销售流量榜前三名和权益榜单前三名均为滨江集团、绿城中国和万科地产,流量销售业绩分别达到243.17亿元、211.56亿元和65.16亿元;权益销售金额分别为194.81亿元、190.43亿元和49.13亿元。

“位处杭州市场销售第一梯队的滨江集团、绿城中国和万科以大幅领先的规模增速,再次演绎了‘大象快跑’。”克而瑞研究报告称。

## 分化明显

造成杭州市不同区域、板块分化严重的首要原因还是价格。

尽管杭州楼市整体趋稳复苏,但纵观全市,不同区域间的热度差距较大。

据中指研究院统计数据,截至3月底,杭州全市可售面积较2022年同期下降了9.4%,出清周期较2022年同期下降了2个月。但除申花和未来科技城等热门核心板块外,临平区、富阳区和萧山区的存量房较为集中,库存去化压力较大。

相关统计数据显示,截至3月底,富阳区的隐性去化库存量达到182.5万平方米,去化周期达到33.2个月,临平区和临安区的去化周期分别达到18.8个月和17个月。相较之下,余杭区尽管也有137.8万平方米的隐性去化库存量,但去化周期仅为5.8个月。

在高院生看来,造成杭州市不同区域、板块分化严重的首要原因

## 精准施策

除了放宽或放开落户政策限制外,杭州市部分区县还通过发放购房补贴等方式促进去化。

此外,值得注意的是,从3月底开始,杭州楼市也出现复苏行情走弱的趋势。

克而瑞分析认为,主要表现为在刚需、刚改类市场主力板块楼盘的案场来访和成交热度已较2月份明显回落,即便是品牌房企的主推项目,来访量和成交量亦下滑了30%~40%。另一方面,在前期由限购政策优化调整而撬动成交的区域,例如临平和崇贤等,政策利好引发的市场正向反馈已变弱,多数项目的开盘去化表现已回归常态水平。

据了解,杭州市已出台相关政策,力促远郊区存量房去化,以提高相关楼盘的销售速度。

据杭州市人民政府此前发布的《杭州市人民政府办公厅关于进一步深化户籍制度改革实施意见》,杭州市将进一步放宽落户政策。除进一步优化普通高校毕业生落户、放宽技能人才落户条件以及优化完善居住积分落户政策外,还全面放开了县域落户政策。“在桐庐县、

还是价格。“外围区域的价格优势不明显,甚至有回落的风险,单纯依靠行政干预很难解决问题。”

除价格因素外,配套设施等资源的差异性是导致分化明显的第二大原因。高院生表示:“交通、教育、医疗等配套实施完善,可在一定程度上促进刚需群体购房需求释放,实现区域内的职住平衡。除此之外,还应考虑就业和产业配套等问题。”

叶建英告诉记者,自2022年全国楼市整体降温以来,杭州楼市也进入了全面分化阶段。“主要表现为限价严格的市中心区域楼盘相对热销,而近郊和远郊区域相对滞销,各个区域冷热不均。”

中指研究院方面也表示,今年一季度,杭州楼市整体各项指标表现亮眼,房地产政策短期内再度优

化的预期较小。但中签率、二手房带看量等市场先行指标有走弱趋势,且郊区市场行情依旧冷清,当前市场复苏基础尚不牢靠。

另据叶建英介绍,杭州楼市确实存在“改善热、刚需冷”的问题。“在增加改善房源供给方面,一要增加市中心宅地的供应量。事实上,自2022年下半年以来,杭州市宅地出让已经在向市中心集中。二是降低容积率,特别是近郊区域增加低密宅地,能够引导一部分购房者到近郊购买排屋或叠墅。”

“近年来,杭州市近郊优质宅地的供应速度远远超过了杭州常住人口增加的速度。”叶建英进一步表示,“所以,杭州楼市在未来一段时间还会继续维持市中心改善房源供应偏紧,而近郊刚需房源总体供大于求的结构性矛盾。”

# 四地八天“揽金”近900亿元 长三角多城土拍热度升温

本报记者 郭阳琛 石英婧 上海报道			
作为长三角龙头城市,上海2023年首轮土拍可谓是热力十足。总计19宗地块50家房企参	与,历经3次土拍中断意外,更有28家房企争夺莘庄地块……最终,上海此次累计收金518.83亿元,卖地金额再次领跑全国。《中国经营报》记者注意到,	在4月18日至25日的8天时间内,除了上海市,杭州市、合肥市和无锡市三大长三角核心城市也纷纷开启新一轮的集中供地,四地累计成交额高达888.03亿元。	土拍市场升温的同时,房企拿地的竞争压力也逐步增大。例如,杭州市12宗地块仅花费50分钟就全部出让;处于合肥市郊县的肥东县,出让的5宗地块出乎意料地全部进入竞品质环节。
			“随着民企投资热情的恢复和央企持续的高力度拿地,不同城市之间的土地市场还将持续分化。”克而瑞研报分析认为,一方面,央企企投资周期将被拉长,民企投资逐渐

## 长三角土拍“奏鸣曲”

4月18日,上海市率先亮相,迎来2023年首批集中供地。首日便成功出让8宗地块,揽金超过172亿元,浦东新区16号线周浦站06-04地块等多宗地块吸引了超10家房企竞拍,溢价率逼近10%。

此后3天,上海土拍竞争强度持续提升。最终,截至4月21日,上海此次土拍的全部19宗地块完成出让,总成交金额519亿元,平均成交楼面价26089.9元/平方米,平均溢价率7.3%。其中,4宗地块底价成交,15宗地块进入一次性报价,14宗地块由央企和地方国资竞得。

据中指研究院统计,此次参与上海土拍的房企数量为近6年以来最多,近20家民企和3家混合所有制企业参拍,保利发展、招商蛇口、万科、中铁建、象屿、金地都独立或是以联合体的形式分别获得2宗地块。

相较而言,江苏省无锡市的土拍成绩较为平淡。4月21日,无锡市2023年首批集中供地出让6宗涉宅用地,全部以底价成交,收金60.13亿元。

但很快,长三角土拍热度急速升温。4天后的4月25日,浙江省杭州市和安徽省合肥市两大热点城市同时开启土拍。

最终,杭州市共计出让12宗地块,总成交金额166.6亿元,有三分之二地块摇号成交,整体溢价率8.47%;合肥市(含肥西县)出让的16宗地块中有10宗进入竞品质环节,总成交价约为142.5亿元,整体溢价率高达12.39%。

然而,在供应端乏力及企业拿地仍趋审慎下,全国土拍成交量仍处于下行阶段。中指研究院数据显示,截至4月21日,22城住宅用地规划建面合计成交1526万平方米,较去年同期下降26.5%;22城成交地块地价上限占比达48%,底价成交占比达44%。

“2023年以来,随着经济预期边际好转、房地产政策进一步显效,核心城市土拍情绪回温,但城市、板块间分化现象仍较明显。”中指研究院指数事业部分分析师孟新增告诉记者,除了上述长三角四城,南京市、苏州市、宁波市核心板块土地同样竞争激烈,竞拍至地价上限。

克而瑞研报也分析称,当前土地市场热度延续性显著好于新房市场,虽然整体呈现点状回暖、城市分化的格局,但土地的热火一定程度上提振整体市场信心。从长三角土拍情况来看,也正逐步走出需要靠优质地块刺激房企拿地的局面。

## 头部房企回归积极竞拍

在经历2020年“上海购地围标事件”3年后,中海、华润和万科3家头部房企重回上海土拍市场。据了解,华润一共报名了12家地块,万科报名了10块,中海报名了7块。

收获最多的是万科。土拍首日,万科和印力联合体以底价37.83亿元竞得松江区富林街道一宗商住用地。接下来的两天,万科虽然积极参与竞拍,但一直没能有新收获。

直到土拍最后一天,万科和印力联合体播中了闵行区梅陇社区MHP0-0306单元5-3、6-3、5-5、6-5地块,成交总价75.49亿元,溢

## 一二线核心城市竞争激烈

在此前结束的业绩发布会上,房企高管们普遍认为:随着土地市场的复苏,一二线核心城市的竞争压力会越发增大。如今,这一预言已然成真。

据记者不完全统计,上海此次出让的19宗涉宅地块中有11宗地块吸引了10家及以上房企参与竞拍,甚至有4宗地块参拍房企超20家,均位于莘庄和大虹桥板块。

其中竞争最为激烈的便是闵行区莘庄社区MHP0-0201单元16A-07A地块。据了解,该地块建设用地面积20930平方米,规划建筑面积41860平方米,吸引了28家房

企参与现场竞价,直到4月21日晚上9点才公布竞拍结果,最终中华企业通过一次性报价竞得该地块,成交价20.1亿元,溢价率8.19%。

同样位于闵行区莘庄社区的MHP0-0201单元13A-10A、13A-13A地块,也吸引了16家房企参与现场竞价,最终被上海建工和保利发展联合体以总价13.09亿元、溢价率8.52%竞得;青浦区西虹桥龙联路北侧07-02地块则吸引了华润、中海、中铁置业、金新城象屿、建发联发等20组竞买人。

卢文曦认为,从安全的角度来看,上海土地的投资价值远优于三四线城市,使得房企资金回笼速度快。而且上海给出房地联动价,利润都能直接算出,可以提前锁定销售额。

除了一鸣惊人的上海和从年初至今一直供不应求的杭州,合肥土地市场也逐渐呈现“僧多肉少”的态势。据记者不完全统计,此次合肥土拍的参与房企总数超过60家,其中滨湖区省府东板块BK202303地块吸引了建发、龙湖、保利、华润、招商、中海、越秀、万科、安徽邦泰等34家房企参与拿地。最终,该地块竞价直接触顶,成交价15.81亿元,成交楼面价15880元/

平方米,溢价率高达14.68%。值得一提的是,处于远郊的肥西县土拍同样火热,5宗地块全部进入竞品质环节,肥西县07、08号地块的参拍房企数量均超过10家,热度甚至高于一些市区地块。

“杭州和合肥该批集中供地的地块质量都不及上一批次,但市场依旧保持火爆,体现了房企对长三角市场的看好。”克而瑞研报认为,这反映在目前土地市场较热、地块竞争程度加剧的情况下,房企的投资策略开始从关注城市核心向外围优质区域转移。

恢复,本土民企存在“捡漏机遇”;另一方面,“僧多粥少”之下,地块竞争将加剧,房企投资策略也会从仅关注核心区域、核心地块延展向城市外围区域,带动整体市场热度提升。

据了解,去年以来,碧桂园多次参加杭州土拍,但由于报名者众多中签率仅为2%~3%,最终未能有所斩获。在碧桂园方面看来,此次在杭州市成功拿地,也是一直坚持参与竞拍摇号的结果。

“此轮杭州市集中供地民企活跃度依旧高企,最终12宗地块有10宗被民企摘得,民企拿地总金额142.1亿元,占比高达85%。”中指研究院华东大区常务副总高院生表示。