

中国房地产 快评

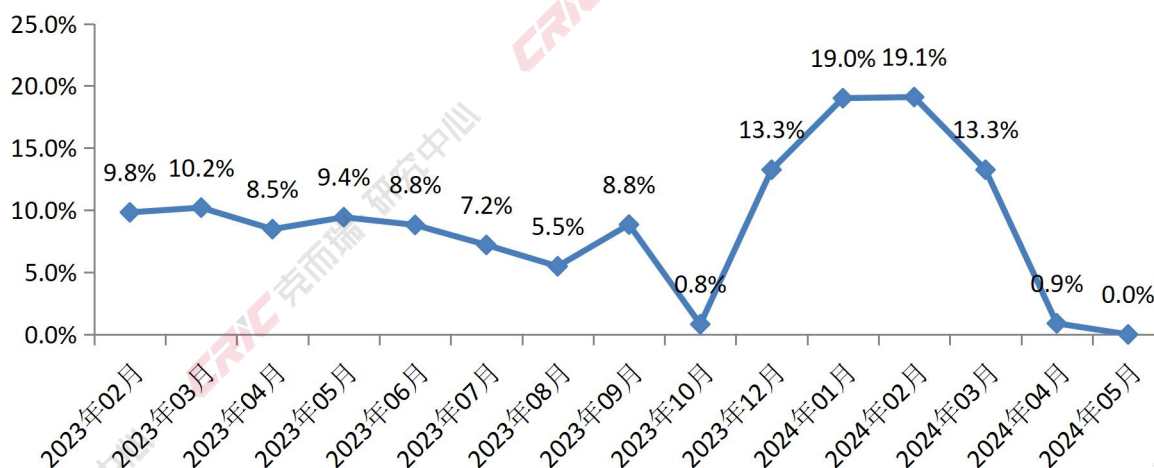


杭州土拍：取消限购利空远郊，4 宅地均底价成交

文/马千里、邱娟

5月14日，杭州新一轮集中土拍如期开拍，挂牌的4宗地均成功出让，总建面35.6万平方米，成交总金额38.9亿元。本批次土地供应与前两轮基本一致，延续“量少质降”的大趋势，仅有4宗地，分别位于临平区、钱塘区和富阳区等偏远地区。意料之中的，竞拍热度处于低位，4宗地均底价成交。拿地房企来看，除钱塘东部新城低密地块被建发&东部湾新城建设拿下外，其余3宗均被本地民企或民企与城投联合体拿下，地方城投拿地占比再度攀高。

图：2023年1月-2024年5月杭州涉宅地土拍溢价率走势



注：2024年5月数据截止5月14日。另外，2023年1月和2023年11月当月无宅地成交，为避免与本次土拍零溢价混淆，故删去两月记录。

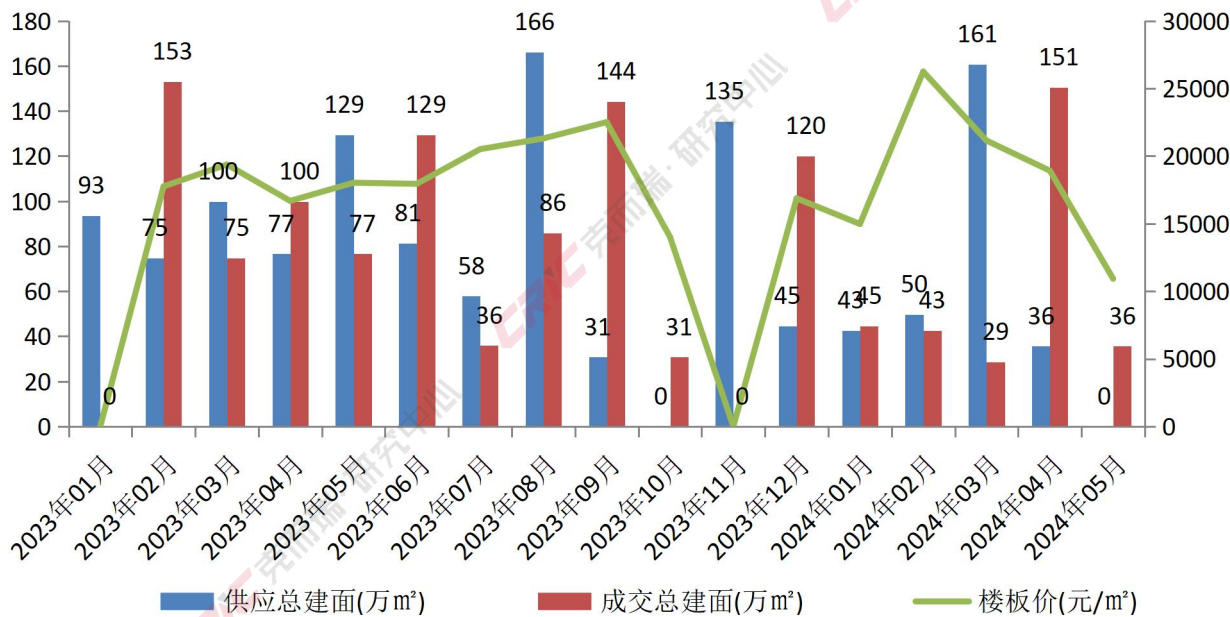
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

一、全面取消新房限购后或将加剧远郊去化压力，土拍热度维持低位是大概率事件

杭州本轮集中供地与前几轮基本一致，延续量少质降的大趋势，仅涉及4宗宅地，总建筑面积35.6万方，总起价38.9亿元。土拍规则方面，本次挂牌出让的4宗地块，均不限地价房价，实行自由竞价，按照价高者得的原则确定竞得人。从区位上来看，4宗地分别位于临平区、钱塘区和富阳区，配套方面来看还是比较完善的，但位置均比较偏。其中，比较亮眼的当属紧邻钱塘江、直面江景的钱塘东部湾新城地块，容积率仅有1.01，未来大概率打造叠墅、洋房类产品，并且地块周边有杭州沿江湿地公园、杭州市钱塘区观澜中学、杭州观澜小学等配套，土地质量相对较好，但是受区位所累，土拍热度不会太高。

值得注意的是，5月9日，杭州出台全面取消新房限购的新政，买房即可落户，放松程度超过预期。由于本次挂牌出让的4宗地大都位于不限购的偏远地区，本身这些板块项目开盘普遍流摇，市场流速较慢，而杭州全域解除限购或将加剧偏远地区的去化压力，因此本轮土拍的热度或将一降再降。

图：2023 年 1 月-2024 年 5 月杭州涉宅土地月度供求量价走势（万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC

二、小阳春、五一均不及预期、新盘积压认购明显下跌，4 宗地块均底价成交

最终土拍结果来看，开拍前一度被高看一眼的钱塘东部新城低密江景宅地也底价成交，挂牌的 4 宗地均底价成交，市场热度处于较低位。

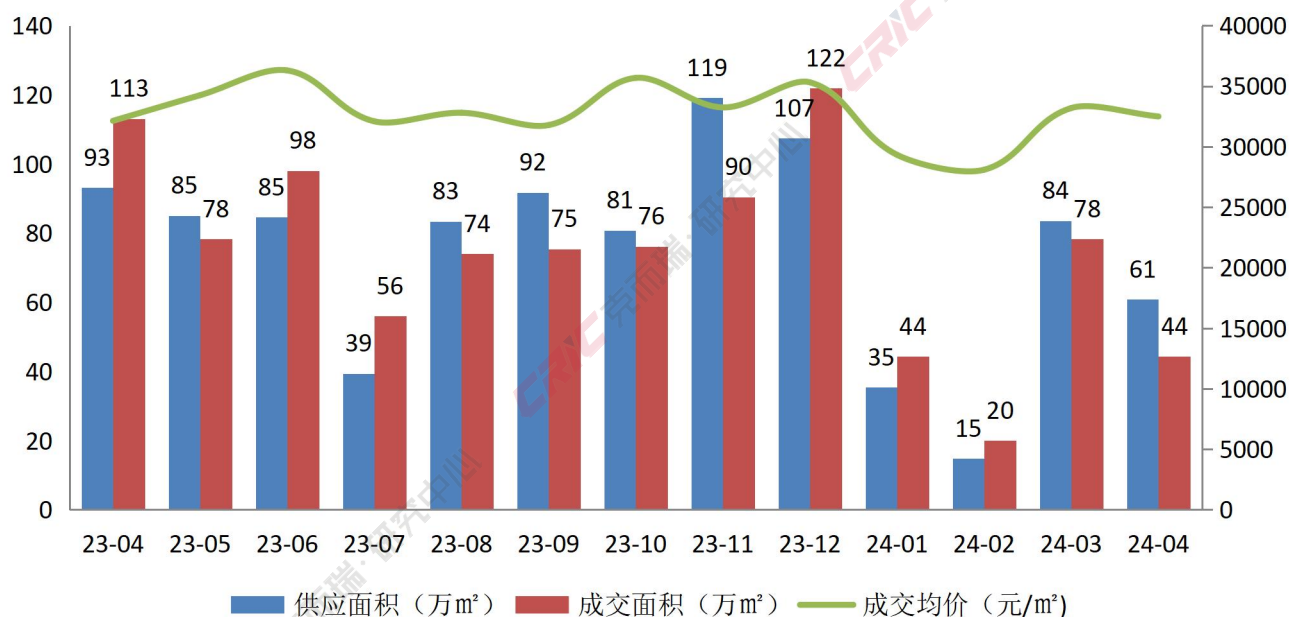
表：杭州 2024 年 5 月 14 日宅地竞拍结果（亿元，元/平方米）

土地名称	板块	成交 总价	成交 楼板价	溢价率	开发商
钱塘东部湾新城单元 QT020102-05 地块 （原 05、07、09 地块）、QT020102-04、 06 地块	下沙沿江	19.0	19360	0%	建发&东部湾新 城建设
临平副城星桥区块控规 LP0704-R21-25 地块	星桥	7.6	10680	0%	保亿&临平乔司 国际商贸城建设
杭政储出[2024]48 号 银湖 51-1 号	银湖科技 城	6.6	6749	0%	富阳山水置业
杭政储出[2024]49 号 鹿山 6 号	鹿山新区	5.7	6404	0%	杭州金汇世纪

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

究其原因，除了土地位于郊区，质量不甚突出这个原因外，更大程度上与当前杭州楼市的去化压力有关。CRIC 监测显示，杭州的“金三银四”行情并不明显。4 月，杭州新房成交 44 万平方米，环比 3 月大降 43%，同比降幅更是高达 60%，广义去化周期攀升至 27 个月，去化压力处在相对高位。

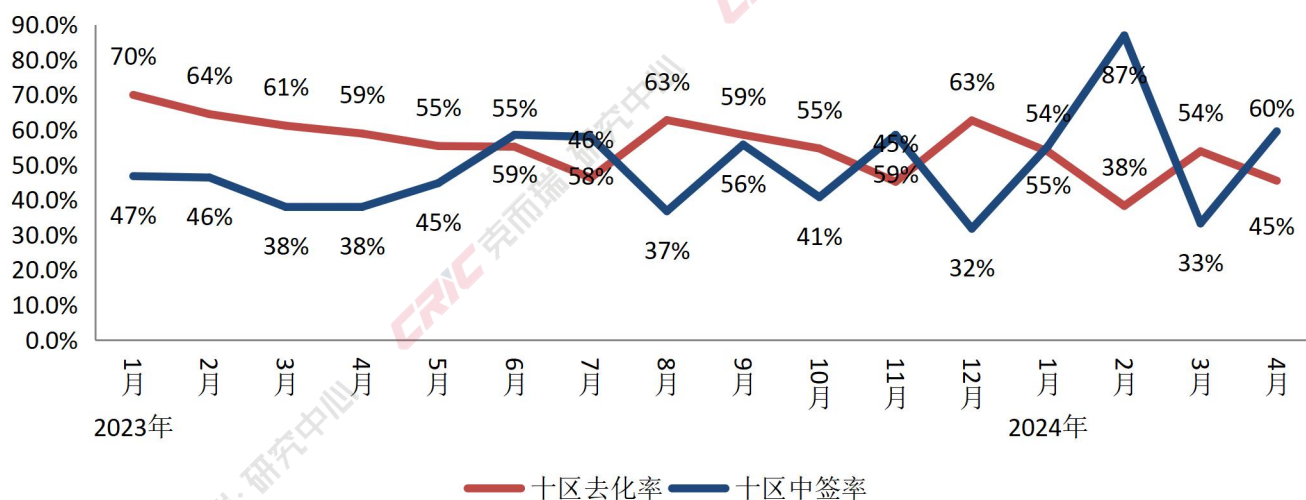
图：2023 年 4 月-2024 年 4 月杭州十区商品住宅成交量月度走势



数据来源：CRIC

具体来看，4月共39盘入市，平均去化率仅45%，较3月进一步下滑9个百分点，较去年同期也下降了14个百分点。同期中签率也增至60%，较去年同期也高出22个百分点。圈层分化更为显著。一圈层世纪城、城东新城两盘加推售罄，二圈层回跌至51%，三圈层稳定在11%左右；从中签率来看，一圈层登记量维持在千组，二圈铁路北有房启动社保排序，湘北、勾庄中签率11-27%，星桥、西站、崇贤等流摇仍为常态，二圈平均中签率68%，三圈层基本为无登记直接进入续销。二圈乔司、崇贤、小和山等0登记为常态，核心延伸和改善盘与刚需市场进一步拉锯；其他板块依靠续销，分化加剧。

图：杭州十区中签率以及去化率变动趋势



此外，五一期间，尽管多个楼盘推出了特价房，还有送车位+加装包等常规促销活动，部分项目到访、成交有一定程度地提升，但整体来看，热销项目均是断供板块，效果不及预期，尤其是当时的非限购区项目众多，高中签率和流摇成为常态。

可以预料，这种情况在5月9日杭州全域解除新房限购政策之后，去化压力还会加剧。全域解除限购对于当前的杭州非限购区带来的利空大于利好，由于本次挂牌出让的4宗地均位于之前的非限购区，因此土拍热度降至低位也在意料之中。

三、建发联合体19亿拿下钱塘低密江景宅地，地方城投占比再度攀高

与4月土拍格局类似，本轮杭州土拍民企的积极性也不高，深耕杭州的品牌民企——滨江没有参拍。具体来看，本次供出的4宗涉宅地，除钱塘低密宅地被建发与地方城投联合体以19亿元的总价拿下外，其余三宗均是被民企或者民企和地方城投组成的联合体拿下，地方城投拿地占比再度攀高。

值得注意的是，建发联合体竞得的钱塘低密宅地也是本场土拍中起拍总价和起拍单价最高的地块，拿地金额占到本场土拍总金额的49%。富阳银湖、鹿山地块、临平星桥等3宗土地位置更为偏远，起拍单价均不高，尤其是富阳的两宗宅地，起拍单价均在7000元/平方米以下。

表：杭州2023年第四批次拿地房企情况（亿元，幅）

房企	拿地金额	拿地幅数	金额占比
建发&东部湾新城建设	19.0	1	49%
保亿&临平乔司国际商贸城建设	7.6	1	20%
富阳山水置业	6.6	1	17%
杭州金汇世纪	5.7	1	15%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

整体来看，在土地质量下降以及全面放松限购的影响下，杭州集中土拍降至冰点，4宗地全部底价成交，揽金额仅有38.9亿元。房企拿地方面，除钱塘东部新城低密地块被建发&东部湾新城建设拿下外，其余3宗均被本地民企或民企与城投联合体拿下，地方城投拿地占比再度攀高。

值得注意的是，2023年杭州土地出让节奏一直比较密集，通常一个月内会有1-2次挂牌，而2024年则明显放缓，今日竞拍的4宗地是4月12日新政出台之前挂牌的，至今已经一月有余，下一轮拍卖地块仍未挂出。面对销售端去化速度下降市场形势，预计地方政府将根据新一轮调控的成效，进一步调整土地质量、优化供地结构，更加精准地供地，尤其是在新房去化能力有限的郊区，要更多地考虑地块的去化预期，以提升房企拿地的积极性。

无独有偶，近期合肥市区的供地频次和优质地块供应力度明显降低，上海2024年新增宅地供应也不足100万平方米，同比下降五成。这些库存指标“优等生”城市主动紧缩供地规模，标志着房

地产市场已全面进入降库存的关键攻坚期。联系近期自然资源部严控供地规模的表态来看，地方主管部门将更加重视供求规模的合理管控，而地市加剧紧缩另一面，必将是新供求平衡点的更快到来。