

# 中国房地产 快评



杭州 2024 年土拍火热开场，  
7 宗地块全部高溢价成交

文/谢杨春、吴嘉茗

2月27日，杭州进行了2024年挂牌地块的首批集中出让，本次杭州诚意满满地拿出了7宗优质宅地，土拍高热的结果也在意料之中。7宗地块的成交总金额为111.6亿元，整体溢价率达到19.1%，其中有6宗地块溢价率超过此前“限地价”15%的上限。

杭州依旧是民企争夺的主战场，本地房企拿地踊跃，包揽其中5宗地块，西湖房地产、滨江各有2宗地块入袋（滨江其中1宗地以联合体形式竞得），绿城则竞得关注度较高的三里亭地块。

## 7宗地块均有“火爆”潜质，多宗周边均有“网红”项目

作为2024年以来杭州首次挂牌，本次挂牌地块总量为7宗、供应总建面42.5万平方米，供应体量并不大，但地块的质量上乘，给杭州土拍带来“开门红”：

从区域分布看，上城区2宗、萧山区2宗、钱塘区、拱墅区以及余杭区各1宗，从市区到相对偏远的区域均有分布。

此外，本次出让的多宗地块周边均有多人摇号、甚至千人摇号的火热项目，板块价值已经得到市场充分验证，且出让地块的销售限价与这些摇号项目也基本保持一致，未来热销是大概率事件。

而位于上城区的两宗地，更是周边处于新房断供状态，二手房销售价格已经高于地块的销售限价，因此新房项目在价格优势明显的前提下，未来或将仍维持一房难求的局面。

总体来说本次挂牌的7宗地块未来销售预期都较好，但由于已经取消了地价上限，因此房企需要自行理性控制土地成本，平衡拿地与盈利的空间。

图：杭州2024年首批集中土拍地块分布情况（单位：万平方米，幅）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

据不完全统计，本次土拍的参拍情况也较为踊跃，有三宗地块的参拍房企在10家及以上，城东

新城地块和拱墅区新天地地块的参拍房企数量更是多达 15 家、14 家，而参拍最少的余杭区高铁新城地块也有 6 家房企参拍。

从房企角度来看，**绿城、建发和招商参与了全部地块的竞拍**，滨江、建杭参拍地块幅数也达到 6 宗，央国企和本地房企对于补充优质土储的积极性可见一斑，也印证了企业对于杭州优质地块的前景看高一线。

表：杭州 2 月 27 日土拍参拍情况

土地名称	参拍房企数量	参拍房企
杭政储出[2024]11号 城东新城单元 SC080201-55 地块	15	绿城、建发、招商、滨江、建杭、西房、保利发展、伟星、坤和、中海、兴耀、越秀、大家、华发、英冠
杭政储出[2024]13号 东新单元 XC0607-R21-06、XC0607-R22-04 地块	14	绿城、建发、招商、滨江、建杭、西房、保利发展、伟星、坤和、中海、兴耀、越秀、大家、华润
杭政储出[2024]9号 三里亭单元 JG0904-R21-24 地块	10	绿城、建发、招商、滨江、建杭、保利发展、伟星、坤和、中海、越秀
杭政储出[2024]10号 利群河东单元 XSCQ10F-R21-06-02 地块	8	绿城、建发、招商、滨江、建杭、西房、海威、金帝
杭政储出[2024]12号 利群河东单元 XSCQ10F-R21-06-04 地块	8	绿城、建发、招商、滨江、建杭、西房、海威、金帝
杭政储出[2024]15号 下沙单元 QT0112-16 地块	7	绿城、建发、招商、建杭、保利发展、兴耀、保亿
杭政储出[2024]14号 西站新城单元 YH08-0701-48 号地块	6	绿城、建发、招商、滨江、华润、万科

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 平均竞拍 30 轮以上、整体溢价率 19.1%，首场土拍高热与理性并存

在 7 宗优质地块的“加持”下，杭州新年的首场土拍展现了超高热度，在目前整体平淡的土地市场中表现颇为亮眼：

**7 宗地块平均竞拍轮次达到 31 轮**，其中上城区城东新城地块和拱墅区新天地地块分别竞拍了 44 轮和 38 轮，是本次土拍中竞拍轮次最多的地块；

本次土拍取消了土地限价后，**平均溢价率达到 19.1%**，有 6 宗地块的溢价率都超过 15%，另外 1 宗地块溢价率也由 13.7%。一方面印证了本次供应地块的质量较优，可以猜想的是如果土拍限价仍未放开，本次将产生较多摇号地块；另一方面来看，虽然 6 宗地块溢价率超过 15%，但超出的幅度不高，在有销售限价的情况下，房企保持了相对理性的态度。

表：杭州 2 月 27 日土拍成交情况（单位：亿元，元/平方米）

土地名称	成交总价	成交楼板价	溢价率	竞拍轮次	拿地房企
杭政储出[2024]11号 城东新城单元 SC080201-55 地块	24.44	36240	24.44%	44	滨江集团

杭政储出[2024]13号 东新单元XC0607-R21-06、XC0607-R22-04地块	22.88	34575	19.29%	38	西湖房地产
杭政储出[2024]9号 三里亭单元JG0904-R21-24地块	19.29	34826	17.70%	30	绿城中国
杭政储出[2024]14号 西站新城单元YH08-0701-48号地块	16.19	22776	16.56%	24	华润&滨江集团&西站枢纽
杭政储出[2024]15号 下沙单元QT0112-16地块	11.20	15350	13.71%	25	兴耀房地产
杭政储出[2024]12号 利群河东单元XSCQ10F-R21-06-04地块	8.99	19205	20.03%	31	海威置业
杭政储出[2024]10号 利群河东单元XSCQ10F-R21-06-02地块	8.63	18966	18.54%	28	西湖房地产

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

与前几年杭州整体溢价率和楼板价对比来看，本次杭州土拍的溢价率水平高于2021年平均溢价率1.5个百分点，更是分别高出2022年和2023年的平均溢价率13个百分点和10个百分点。

此次土拍整体的高热，既有地块本身较为优质的影响，也体现了企业对于杭州市场依然有较高的认可度。

图：杭州本次土拍与2021-2023年整体土拍成交楼板价、溢价率对比（元/平方米、%）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 销售限价维持稳定，成交地块平均地房比为0.68

杭州本次出让的7宗地块中有6宗依然存在销售限价，对比周边在售项目或二手房价来看，本次地块的销售限价与周边在售项目均价差别不大，意在保持市场稳定的运行：

例如拱墅区新天地地块销售限价47000元/平方米（含装修），周边棠前嘉悦府等项目的销售均价显示也在47000-48000元/平方米范围内，萧山科技城两宗地块、余杭区高铁新城地块销售限价也都表现为与周边项目售价持平；

上城区的两宗宅地周边暂无在售项目，但是对比二手房售价来看，本次地块的销售限价远低于周边的二手房价，存在明显的价格倒挂，可以预见到开盘将热销甚至摇号。

表：杭州 6 宗限价房地块与周边项目价格对比情况（单位：元/平方米）

土地名称	区域	板块	销售限价 (含装修)	周边项目	销售均价
杭政储出[2024]13号 东新单元 XC0607-R21-06、XC0607-R22-04 地块	拱墅区	新天地	47000	棠前嘉悦府、中冶锦绣华府、 嘉里城市之星、宸鹭香舍	47000-48000
杭政储出[2024]10号 利群河东单元 XSCQ10F-R21-06-02 地块	萧山区	萧山科技城	31500	悦潮云望府、观奥宸府	31500-31600
杭政储出[2024]12号 利群河东单元 XSCQ10F-R21-06-04 地块	萧山区	萧山科技城	31500	悦潮云望府、观奥宸府	31500-31600
杭政储出[2024]14号 西站新城单元 YH08-0701-48 号地块	余杭区	高铁新城	36100	云涌桂月轩、龙湖交控西站·杭 与城	36100
杭政储出[2024]11号 城东新城单元 SC080201-55 地块	上城区	城东新城	46500	已售罄的保利中央公馆、世茂天宸、金隅中铁 诺德都会森林显示报价在 5-6 万元/平方米左右， 保利二手房房价约 6.9-7.5 万元/平方米	
杭政储出[2024]9号 三里亭单元 JG0904-R21-24 地块	上城区	文晖	47400	绿城项目二手房价格 4.2-4.5 万/平方米	

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

由于本次土拍无地价限制，在多家房企踊跃参拍之下，有销售限价的 6 宗地块均拍出了高于 15% 的溢价率，相应地盈利空间遭到一定程度的压缩：6 宗地块的平均地价房价比为 0.68，土地成本占比例较高，平均房价地价差为 12235 元/平方米，盈利空间也较为有限。

例如最热门的城东新城地块，由滨江以 24.44% 溢价率竞得，平均楼板价 36240 元/平方米，但地块的销售限价（含装修）为 46500 元/平方米，毛坯销售限价仅 42000 元/平方米，鉴于滨江在杭州已经形成规模化经营，控成本能力、运营能力较优，操盘难度并不大。

图：杭州 2 月 27 日土拍地块盈利空间情况（单位：元/平方米）



注：仅显示 6 宗有销售限价的地块

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## “拼硬实力”下民企斩获 5 宗地，拿地金额占比高达 68%

杭州作为目前为数不多的民企依然活跃在土拍市场的城市，本次土拍的结果也未出乎意料，在本次拿地从“摇号拼运气”重归“拼资金实力”的基础上，**民企持续强势拿地，7 宗地块中有 5 宗由民企竞得，民企拿地金额达到 76 亿元，占比达到 68%**，西湖房地产、滨江各有 2 宗地入袋，此外本土民企兴耀、海威也各竞得 1 宗地块。

另外杭州另一龙头房企绿城竞得关注度较高的三里亭地块，成交金额 19.3 亿元，溢价率 17.7%；华润&滨江&西站枢纽联合体竞得余杭区西站新城地块，成交金额 16.2 亿元，溢价率 16.65%。

总体来看，杭州的民企有较强的补仓需求，尤其新年伊始各房企的投资额度较为充足，结合本次土拍的地块质量较优，民企在本次土拍中仍有出色表现。

表：杭州 2 月 27 日土拍房企拿地情况（单位：亿元、万平方米）

拿地房企	金额	建面	幅数	企业类型
西湖房地产	31.5	11.2	2	民企
滨江集团	24.4	6.7	1	民企
绿城中国	19.3	5.5	1	地方国企
华润&滨江集团&西站枢纽	16.2	7.1	1	联合体
兴耀房地产	11.2	7.3	1	民企
海威置业	9.0	4.7	1	民企

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

**总体来看，杭州年后的首次土拍热度较高：**7 宗地块均高溢价成交，整体溢价率达到 19.1%，而民企依然是杭州土地市场的中坚力量，民企包揽 5 宗地块且拿地金额占总金额的 68%。

杭州土拍能够保持较高热度，最重要的原因是本次供应土地保持了 2023 年的供地策略，新年伊始以较为优质的地块刺激房企拿地的积极性；而另一方面也体现了房企对杭州市场的整体肯定，以及对于优质地块，大部分资金实力能够支撑的房企，都有积极的补仓需求。

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。