

中国房地产 研报

杭州土拍民企“包场”，2/3 地块摇号、滨江连下三子

文/马千里、邱娟

5月23日，杭州第四轮集中土拍如期开拍，挂牌的9宗地均成功出让，总建面76.6万平方米，成交总金额138亿元。本批次土地供应延续前三轮土拍“少而精”的策略，包含永久河、九堡、小和山、闲林、新街、乔司等楼市热点地块，因此吸引了多家房企参拍，前三轮集中土拍的“高热”依然延续；溢价率来看，除临平老城、富春和江干科技园等少数地块底价或低溢价成交外，其余6宗地块均触及封顶价摇号成交，整体溢价率高达9.43%。

表：杭州2023年以来各轮集中供地整体情况（万平方米，亿元，元/平方米）

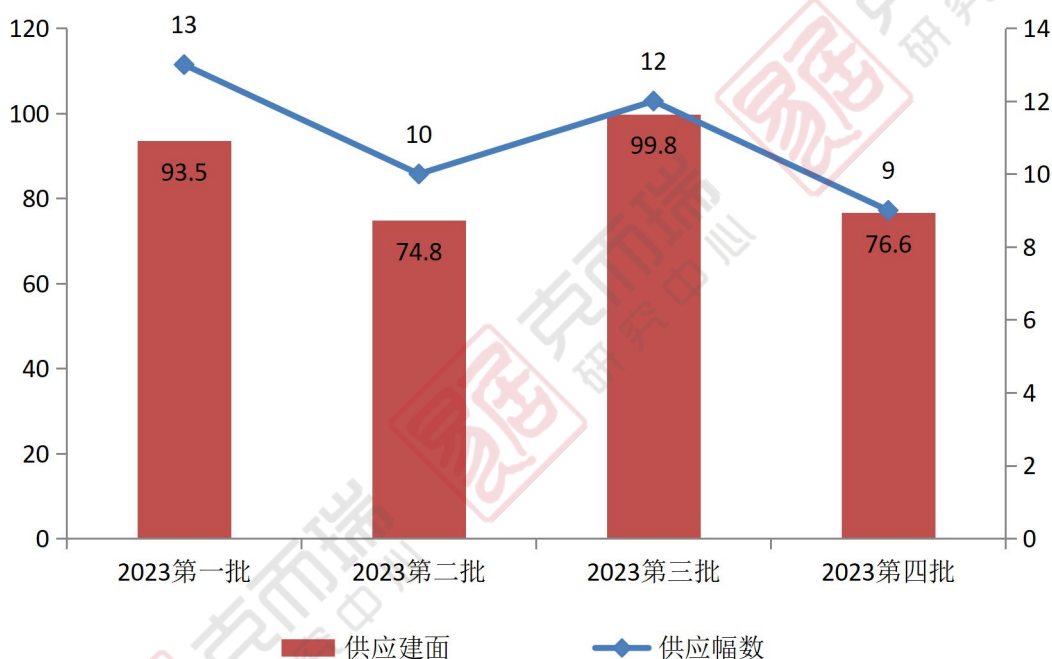
指标	2023 第一批	2023 第二批	2023 第三批	2023 第四批	较上批次变化
成交幅数	13	10	12	9	↓ 25%
成交建面	93.5	74.8	99.8	76.6	↓ 23%
成交总价	182	145	167	138	↓ 17%
平均楼板价	19491	19370	16682	18032	↑ 8%
溢价率	9.3%	10.2%	8.5%	9.43%	↑ 0.9pct
流拍率	0%	0%	0%	0%	持平

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

一、四批次延续前三轮“少而精”的供地策略，滨江永久河地块新房限价下调10.7%

杭州第四轮集中供地延续了前三轮“少而精”的供地策略，共计出让9宗含宅用地，总规划建面仅76.6万平方米，总起拍价仅有126亿元。就地块分布来看，上城区1宗，西湖区1宗，滨江区1宗，萧山区1宗，余杭区1宗，临平区2宗，富阳区1宗。从板块上来看，位置还是比较核心的，地块分布于长河、九堡、小和山、闲林、新街、乔司等多个杭州楼市热门板块。在土拍规则方面，仍延续“限房价、限地价+摇号”的方式，上限溢价率依然为12%。

图：杭州2023年前四批次集中供地规模变化（幅，万平方米）



数据来源：CRIC

值得注意的是，本轮集中供地中，部分板块的商品住宅精装限价略有调整。其中，临平乔司新城中心区 C1-7 地块容积率建 1.3，限高 23 米，适宜建造低密的叠墅类产品，其精装限价增至 32640 元/平方米，较杭州今年第三轮集中杭州宏璟置业有限公司（浙江中顺）通过摇号竞得乔司新城中心区 F1-7 地块的精装限价 28940 元/平方米上涨了 3700 元/平方米，涨幅高达 12.8%。此外，萧山蜀山西地块精装限价增至 33430 元/平方米，较同板块限价上涨了 1430 元/平方米，也微涨了 4.5%。

当然，并非所有地块都有上调，本轮集中供地起拍单价和总价最高的滨江永久河地块精装限价仅有 46000 元/平方米，较周边在售的晓月映翠销售均价 51500 元/平方米，低了 5500 元/平方米，降幅高达 10.7%。

表：2023 年杭州第四轮集中供地典型地块精装限价变动情况（元/平方米）

土地名称	区域	精装限价	前期同板块精装限价	限价变动
杭政储出[2023]58 号 永久河单元 D-R21/R22-15 地块	滨江区	46000	51500	-10.7%
杭政储出[2023]54 号 临平老城区 LP0605-04 地块	临平区	33600	33600	0.0%
杭政储出[2023]55 号 江干科技园单元 JG1505-13、JG1505-15 地块、JG1505-11 地块、JG1505-28 地块	上城区	33400	33400	0.0%
杭政储出[2023]59 号 东西大道东侧、禹航实验学校南侧地块（杭州未来科技城 02 省道两侧控制性详细规划整合 YH11 单元 YH11-A-13-1 地块）	余杭区	33150	33150	0.0%

杭政储出[2023]52号 小和山单元 XH1407-02 地块	西湖区	29310	29310	0.0%
杭政储出[2023]53号 萧山区新街 北单元 XSCQ1501-R21-34、 XSCQ1501-R22-35 地块	萧山区	27000	27000	0.0%
杭政储出[2023]60号 富春 49-1 号	富阳区	26100	26100	0.0%
杭政储出[2023]56号 蜀山西单元 XSCQ2301-11 地块	萧山区	33430	32000	4.5%
杭政储出[2023]57号 乔司新城中心 区 C1-7 地块	临平区（容积 率 1.3，限高 23 米）	32640	28940	12.8%

数据来源：CRIC

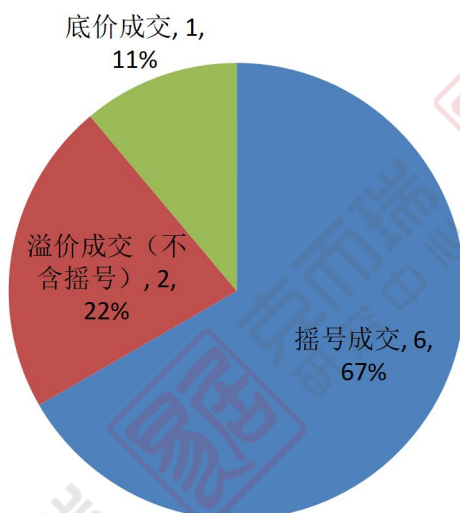
二、9 宗地块出让 6 宗封顶摇号成交，溢价率延续前三轮的高热水平

从最终土拍结果来看，竞拍热度冷热分化显著。本轮集中土拍成交的 9 幅地中，6 宗触及封顶价进入摇号环节，占比为 66.7%，与三批次持平；另有两宗高溢价成交、1 宗底价成交。**整体溢价率高达 9.43%，延续了前三轮的高热趋势。**

意料之中的，小和山、新街、闲林、永久河等地块均进入摇号环节。这四宗地均是置业热度较高的板块。其中，竞拍轮数最高的是永久河地块，该地块处于滨江核心区域，周边产业集聚度较高，经过多达 35 轮的竞价，报价达到封顶价格 32.17 亿转摇号环节，成交楼面价 33547 元/㎡，溢价率 11.82%。其新房精装限价仅有 46000 元/平方米，较周边在售的晓月映翠销售均价 51500 元/平方米，低了 5500 元/平方米，具备快速去化预期。按照商品住宅精装限价测算来看，地房比约为 73%，房地差超 1.2 万元/平方米，利润空间虽然不大，但在良好的去化预期下，仍引起了房企的激烈竞拍，最终该地被兴耀置业摇中。

此外，新房限价大幅上调的乔司新城地块，与乔司地铁站仅一路之隔，离宜家、遥望综合体比较近，容积率仅有 1.3，非常适合打造高端低密度产品，竞争也比较激烈，经过 23 轮竞价竞至封顶价，进入了线下摇号环节。同样受限价提升的影响，萧山老城区的蜀山西地块虽有铁路和庙宇的不利因素，最终也封顶摇号成交。

图：杭州 2023 年第四批次成交地块溢价分布（幅）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

余下的 3 宗地中，除江干科技园地块被滨江以 6.89% 的溢价拿下外，余下的临平老城和富春地块均底价或低溢价成交，两地位置相对较偏，周边楼市去化放缓、库存量偏高，房企拿地积极性不高，因此均经过一轮竞价就成交。

表：杭州 2023 年第四批次地块成交情况（亿元，元/平方米）

土地名称	板块	竞拍轮数	成交总价	成交楼板价	溢价率	开发商
东西大道东侧、禹航实验学校南侧地块	闲林	24	21.5	19596	11.98%	宇诚集团
永久河单元 D-R21/R22-15 地块	一桥南	35	32.2	33547	11.82%	光耀置业
乔司新城中心区 C1-7 地块	乔司	23	10.6	17851	11.57%	滨江
蜀山西单元 XSCQ2301-11 地块	南部卧城	10	6.8	17848	11.55%	舟山恒尊置业
萧山城区新街北单元 XSCQ1501-R21-34、XSCQ1501-R22-35 地块	新街	13	8.8	15044	11.44%	大华
小和山单元 XH1407-02 地块	小和山	18	16.7	17846	11.33%	滨江
江干科技园单元 JG1505-13、JG1505-15 地块、JG1505-11 地块、JG1505-28 地块	江干科技园	17	24.8	14029	6.89%	滨江
富春 49-1 号	富春	1	6.9	9882	2.98%	金汇世纪
临平老城区 LP0605-04 地块	临平老城	1	9.8	15343	0.00%	理想四维

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

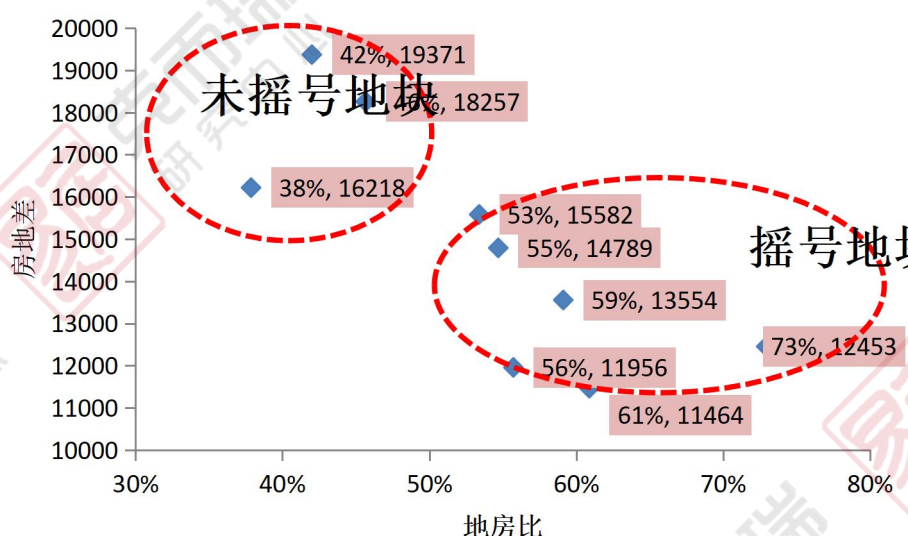
三、部分地块限价被突破，平均地房比 0.54、与第三轮持平

盈利空间方面。联系新房限价来看，9 宗地块平均地房比为 0.54，盈利空间与第三批次基本持

平。究其原因，一方面是由于本轮集中土拍多宗地板块限价有所上升，譬如乔司新城地块解锁板块限价为 32640 元/㎡，蜀山西地块新房限价为 33430 元/㎡；另一方面，部分地块楼板价还有明显下调，譬如富春地块，参考周边 2022 年 6 月滨江集团&金汇世纪底价竞得的滨江滨汇府项目地块（楼面价为 10784 元/平方米、新房限价 25000 元/平方米），起始楼面价下降 902 元/平方米，限价提升 1100 元/平方米，具备更大的价差空间（16218 元/平方米），盈利空间也更为可观。

值得注意的是，摇号成交的 6 宗地中，仅永久河、小和山两宗地地房比超 60%，其余 4 宗摇号地块地房比均在 60% 以下，盈利空间相对充裕。其中蜀山西地块表现最为突出，按照其 33430 元/平方米的新房限价测算的话，地房比仅有 53%，房地差达 15582 元/平方米，盈利空间最为可观。

图：杭州第四批次中成交地块的盈利空间预估（元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、9 宗地块均被民企收入囊中，滨江占据三席、拿地金额占比近四成

尽管 4 月份杭州新房和二手房市场整体热度较 3 月有所下滑，但在同类城市中依然表现亮眼，因此房企参拍积极性仍较佳。本轮集中土拍中，永久河、新街、小和山地块等地块均吸引了多家品牌房企参拍，尤其是新街地块有多达 66 家竞买人参与摇号，最终大华成为全场运气最佳，摇号竞得这宗“香饽饽”，该地也是唯一一宗被外地房企斩获的地块。值得注意的是，深耕杭州的本土房企——滨江运气爆棚，接连摇中两宗地。

从最终拿地结果来看，本次供出的 9 宗涉宅地，均被民企收入囊中。其中，品牌房企表现尤为活跃，滨江以 52.1 亿元的总价夺得乔司（摇号）、小和山（摇号）和江干科技园（6.89% 的溢价率竞得）三宗地块，占本场土拍总金额的 38%。本土中小民企表现也比较积极，兴耀置业（摇号）、理想四维（底价）、金汇世纪（2.98% 的溢价率竞得）、恒尊置业（摇号）、宇诚集团（摇号）等均有所斩获。总体来看，本土民营房企拿地总金额高达 129 亿元，占本场土拍总金额的 94%。

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
滨江	52.1	3	38%
兴耀置业	32.2	1	23%
宇诚集团	21.5	1	16%
理想四维	9.8	1	7%
大华	8.8	1	6%
金汇世纪	6.9	1	5%
舟山恒尊置业	6.8	1	5%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

整体来看，在土地质量提升以及部分地块新房限价放松的影响下，杭州第四轮集中土拍“高热依旧”，出让的 9 宗地全部顺利成交，其中 6 幅地触及封顶价摇号成交，整体溢价率升至 9.43%。房企拿地方面，与前三轮集中土拍基本一致，**民企投资意愿持续复苏，9 宗地均被民企竞得**，上海本土房企大华也在杭州积极拓储，市场热度延续高位。

值得注意的是，无锡也于同日完成 2023 年的第二轮集中土拍，与首轮一致，5 宗地均底价成交，并且地方城投托底的现象依旧，土地市场分化现象依然存在。结合统计局公布的 4 月新房销售速度来看，前期积累的刚需释放完毕，市场整体供求均迎来“拐点”，增长动能转弱，城市分化也会愈加明显，影响传导下，不同城市之间的土地市场分化现象短期内还将延续。