

楼面价接连创下新高 杭州有板块面粉贵过面包

专家:地价不是衡量买房唯一标准 高地价楼盘亏本卖也有不少

土地市场的火爆,已经很难让人用常理来理解。同一个板块,仅隔几个月时间,地价就能每平方米上涨数千元(上周四三墩北宅地成交,相比去年10月直接跳涨6500元/平方米)。更关键的是,这样的板块还不在少数。

在如此疯狂的行情下,杭州楼市的参与者们发生了诸多戏剧性的画面。譬如,在钱江世纪城奥体板块,去年初,顺发·江南丽锦叫价16000元/平方米还愁卖;到现在,隔壁的美哉美城已经涨到26000元/平方米,而且遭到“疯抢”。

发生这样的巨大转变,除了亚运会等峰会带来的配套提升外,很重要的原因就是板块地价持续上涨,最高地价已超2万元/平方米。

为了让购房者了解土地市场的现状,快房网特别梳理了一份杭州重要板块地价与房价指南,以供参考。(备注:今年至今板块成交均价,统计时间范围为1月1日至5月18日15时,物业类型为住宅。)

记者 张康康



杭州奥体板块某楼盘开盘场景

有板块地价已经赶超在售房价

杭州土地市场的疯狂,始于去年下半年。

据不完全统计,桥西、城东新城、奥体、文晖、萧山、滨江、市中心、三墩、铁路北站(桃源)等板块地价,已接连创下新高。

而仔细对比所在板块房价,你会发现一个现象——地价涨幅远远超过房价涨幅,甚至有部分板块地价已经超过周边房价。

以上周四成交的铁路北站单元宅地为例,楼面起价7412元/平方米,最终成交楼面价却高达15268元/平方米,溢价率达105.99%。这是一个首次亮相的板块(位于石祥路以北、沈半路以西,属杭钢新城)。数据显示,隔壁桃源板块今年以来的住宅成交均价,只有14600元/平方米。

更多板块的地价正与房价接近。5月初,阳光城竞得的钱江世纪城奥体宅地,折合楼面价高达19846元/平方米。今年至今,该板块住宅成交均价为19932元/平方米。楼面价和住宅成交均价基本齐平。滨江板块也是如此,最高楼面价21512元/平方米,在售住宅均价仅为22162元/平方米。

还有最近的三墩北宅地,最高楼面价14902元/平方米,住宅成交均价

为18840元/平方米。类似板块还有不少。比如,城东新城、钱江新城及创造杭州单价地王的市中心(绿城竞得的潮鸣宅地,地价高达45368元/平方米),它们的地价与周边房价相差都不大。

也有板块房价等于几年前地价

当然,并不是所有板块地价都出现如此大幅度的上涨。部分郊区板块就是例外。

最明显的当数下沙板块。

2010年11月23日,宝龙竞得的下沙高教园宅地成交楼面价高达10281元/平方米。多年过去了,下沙房价有过疯涨的岁月,一度达到17000-18000元/平方米的高度,甚至有个别楼盘超过2万元/平方米。但几年的持续调控,下沙房价应声回落。即使在今年强有力的行情带动下,下沙房价也难以回升。据快房网(kfw001.com)K指数研究室统计,今年至今下沙住宅成交均价10832元/平方米,仅比宝龙地价高出不到600元/平方米。

与此相似的,还有之江板块。2009年9月21日,华润竞得杭政储出[2009]59号之江宅地,成交楼面价15281元/平方米。时至今日,板块成交均价仅有

19439元/平方米。

不过,相比下沙,之江板块前景要好得多。近年来,随着交通、商业、产业配套的改善,拥有稀缺环境资源的之江板块,价值已经处于提升阶段。

地价不是唯一标准 买房仍需谨慎理性

不可否认的是,随着地价接连创下新高,这些板块的房价将迎来上调。

三墩北宅地高价成交后,紧邻的在售楼盘协安·紫郡就宣布封盘。封盘期间,不接受预订。快房网观察员接触的多家开发商都明确表示,要上调价格。

面对房价的上涨,购房者该如何选房呢?是追涨进入高地价板块,还是采取观望态度?

在快房网首席评论员大老哥看来,地价上涨,确实在一定程度上传导至房价,但它并不是衡量房价的唯一标准。购房者选房应从自身需求出发,谨慎理性挑选,进行梯度消费。

“在杭州楼市的发展历史上,由于市场环境变化,高地价楼盘亏本卖房的例子并不少。事实上,现在的杭州楼市仍有不少楼盘受困于当年的高地价。”大老哥说。

大老哥认为,板块的选择很重要,越是在这种“非理性”的行情下,购房者越应擦亮眼睛,挑选规划前景好、配套完善的区域。

也有业内人士建议,如果不是一定要买新房,优质板块的二手房也可以考虑。因为相比之下,二手房价格的涨幅没有那么大。

杭州热门板块地价与房价对比

项目地块	所处板块	土地成交时间	楼面价(元/方)	今年板块住宅成交均价(元/方)
宝龙城市广场	下沙	2010年11月23日	10281	10832
泰禾杭州院子	未来科技城	2015年7月7日	12504	17129
万科三墩北地块	三墩	2016年5月12日	14902	18840
招商铁路北站地块	以桃源板块为参考	2016年5月12日	15268	14600
之江九里	之江	2009年9月21日	15281	19439
融创笕桥地块	城东新城	2016年1月25日	19846	21362
阳光城奥体宅地	钱江世纪城	2016年5月5日	16358	19932
金茂府	滨江	2015年10月30日	21512	22162
信达南星地块	钱江新城(上城)	2016年1月6日	36679	44227
绿城潮鸣地块	市中心	2016年3月23日	45368	50167

拍卖公告·广告 接稿电话:85052757

拍卖公告

受委托,定于2016年5月26日上午10点整在温州市恒大拍卖行会议室对下列标的进行公开拍卖。现将有关事项公告如下:

一、拍卖标的:

- 1.帕萨特小轿车,牌照浙C36310,购置日期:2002年5月,起拍价:2.25万元;
- 2.桑塔纳2000小轿车,牌照浙C25132,购置日期:2000年8月,起拍价:0.27万元;
- 3.别克商务车,牌照浙C9J985,购置日期:2010年3月,起拍价:9.9万元;
- 4.长安面包车,牌照浙C9Q130,购置日期:2010年4月,起拍价:1.08万元;
- 5.江铃全顺中型客车,牌照浙C25231,购置日期:2011年6月,起拍价:4.05万元。(保证金为起拍价20%)

二、登记时间、展示时间:即日起至5月25日下午4:30止;登记地点:温州市车站大道华盟商务广场1402室。展示地点:看样另行预约安排时间。

三、有意竞买者,凭有效证件及竞买保证金银行缴款单办理报名手续。保证金缴入账户:温州市恒大拍卖行有限公司;账户:7335810182600017811;开户银行:中信银行温州经济开发区支行;(现金交款的请务必填写交款人信息),拍卖成交的,保证金充减成交款;拍卖不成,保证金即无息退还。

四、注意事项:委托方有权在拍卖前对标的物终止拍卖。

五、咨询电话:0577-88922299 85699333

工商监督电话:0577-88225698 温州市恒大拍卖行有限公司 2016年5月19日

龙盈理财 收益更高

产品名称	发售日期	期限(天)	预期最高年化收益率	认购起点(万元)	销售渠道
增盈天天理财增强型	各工作日 8:30-15:40 均可申购额度		2.9%、3%、3.1%	5、20、100	柜台、网银、手机
增盈1538号64天(社区支行专属)	2016/5/19-2016/5/25	64	4.20%	5(限购20万元)	社区支行柜台
		35	4.0%、4.05%、4.1%、4.15%		
		43	4.05%、4.1%、4.15%、4.2%		
		92	4.1%、4.15%、4.2%、4.25%		
		119	4.1%、4.15%、4.2%、4.25%		
		183	4.15%、4.2%、4.25%、4.3%		
增盈1538号		365	4.05%、4.1%、4.15%、4.2%	5、20、100、300	柜台、网银、手机

客户服务中心电话:95577 www.hxb.com.cn 温馨提示:以上说明仅供参考,产品发行信息以产品说明书为准。预期收益不等于实际收益;理财非存款,产品有风险,投资需谨慎。

杭州分行营业部 87239145 和平支行 85385858 富义支行 88903711 西溪支行 86472381 桐庐支行 69810992 安吉支行 0576-81871596
 解放支行 87178928 凤起支行 86025590 西塘支行 87963537 崇德支行 87110963 德清支行 63129111 临海支行 0576-85164961 安昌支行 0572-2318898
 江城支行 86568902 钱江新城支行 86557681 高新一支行 88903192 萧山支行 82373526 海宁支行 0573-87015979 湖州分行营业部 0572-2310869 长兴支行 0572-6222890
 武林支行 85151125 钱江支行 86571650 星洲花园社区支行 86033680 萧山支行 83899716 义庄支行 0579-85377846 湖州支行 0576-81679018 长兴支行 0572-6222818
 流水西苑社区支行 88154261 浙江国际社区支行 87245091 大目山支行 86210653 余杭支行 86163507 文晖支行 0579-85067067 长兴支行 0572-6222818
 新华支行 85285012 城北支行 88377021

华夏银行出国留学贷,轻松圆您留学梦。

仅缴存10%保证金,贷款金额最高可达100万元;

高效快速审批放款,开具的存款证明为全球多国使馆认可。

详询华夏银行杭州分行各网点。

广金融

都市快报广告中心主办
电话 85051525