

多房企积极补仓 上半年 杭州多个板块刷新最高单价纪录

记者 章岚

自去年9月份开始,杭州土地市场一直热度不减。无论是主城区还是萧山、余杭等周边区域,都有多个单元的新出让地块频繁刷新区域内成交的最高单价纪录。

其中,潮鸣、南星、庆隆、热电厂等板块还诞生了5宗拿地价超3万元/平方米的地块,拿地楼面价最高的潮鸣地块,更是突破了4万元/平方米,成为杭州宅地史上拿地楼面价最高的地块。此外,还有一宗123亿元的总价地王诞生。

“现在几乎一有好点的地块推出,业内就会推测区域内的最高纪录是不是又会被刷新。”有业内人士直言。随着“拿好地”成为房企的共识,优势明显的地块基本都会引发房企之间的热抢。

那么,在上半房地价不断被刷新的背景下,各大房企的表现如何? 接下来又会有哪些比较受关注的地块推出?



高价地背景下的几个

据不完全统计,截至目前,上半年杭州土地市场有参与了现场竞拍的房企至少超过40家,其中有多家房企的表现更是“逢场必到”,融信、滨江、龙湖等房企为典型代表之一。

已成交的高价地方面,据统计,截至目前,共有25宗地块,其当时的拿地楼面价均创下了板块乃至整个杭州的成交单价新纪录(其中滨江奥体地块为总价最高地块)。

数据显示,这25宗地块中,仅融信集团就拿下包括良渚新城、杭发厂、热电厂等在内的5宗(不含合作项目)地块,耗资80.72亿元。这也是目前为止,上半年拿高价地最多的房企。

自2013年首进杭州以来,融信目前在杭州市场已布局有11个项目。不仅拿地积极,其拿地时的豪气更是被称为“霸道总裁”。有业内人士指出,凡融信参与竞拍的地块,若融信拿下,那多为当时区域内单价最高的地块;若没拿下,该地块也基本是当时区域内单价最高的地块。

事实也说明了这一点。从最早的蓝孔雀地块、杭师大地块,到近期的萧山经开区地块等,多为区域内拿地单价最高的地块。不过从目前来看,融信拿下的高价地所在区域,已有多地被后来者刷新拿地单价最高纪录。“可以说,敢于高价拿地的融信,也享受到了重置成本(利润)升高的浮盈。”有业内人士评价。

以杭州为区域公司总部的浙江信达,仅凭借1月份拿下的南星单元地块和5月份拿下的滨江奥体单元地块这两宗地块,即成为上半年拿地金额最高的房企。今年1月份,信达以总价33.9亿元拿下南星单元一宗宅地,折合拿地楼面价为36680元/平方米,该地块也是杭州宅地史上第一宗拿地楼面价超过3万元/平方米的宅地。5月份,滨江奥体单元大体量地块出让,最

终经过28轮的现场报价,该地块由信达以总价123.2亿元拿下,折合拿地楼面价为21576元/平方米,该地块也是杭州历史总价地王。

有着杭州本土房企“老大哥”之称的绿城集团,则在3月份拿下潮鸣单元宅地。当时绿城经过56轮的现场报价,以总价37.35亿元的价格拿下该地块,折合拿地楼面价为45368元/平方米。该价格也创下了杭州宅地楼面单价最高纪录。

成立于北京的和昌地产则完成了在杭州市场的首次布局。6月13日,和昌地产“双线作战”,既参与了主城区双浦宅地的现场竞价,又参与了余杭区良渚新城地块的报价,最终良渚新城地块经过18轮的现场报价,由和昌地产以总价6.4亿元的价格拿下,折合拿地楼面价为7559元/平方米,溢价率为38.59%,该价格也刷新了融信·天澜保持的该区域5739元/平方米的楼面价纪录。双浦单元两宅地,和昌则惜败于祥生地产和钱江房产。

值得注意的是,在这一波各房企拿下的高价地中,其中有几宗的还是多年来未补仓的杭州本土房企。多年来未拿地的老牌国企润和房产,以总价8.37亿元拿下城东牛田单元一宗宅地,折合拿地楼面价为14627元/平方米,溢价率为54.52%,该价格也刷新了区域内拿地最高单价纪录。同样多年来未拿地的西房集团、钱江房产等杭州本土房企,也均以高溢价补仓。其中西房集团以总价5.8亿元拿下崇贤新城一宗宅地,折合拿地楼面价为4226元/平方米,该楼面单价为目前区域内最高楼面单价纪录。钱江房产则分别以总价4.2亿元的价格拿下留下单元一宗商业地块,折合拿地楼面价为16610元/平方米,溢价率为99.28%。

怎么来打造产品

近两年来,随着房地产市场的发展变化,出于分散风险或增强市场竞争力等需求,房企间的强强联合已越来越普遍。“这样子既可以相互借力,还可以实现利益最大化。”有业内人士表示。

从上半年的土拍情况来看,截至目前,仅以区域内最高单价(总价)成交的地块为例,在拿地时就明确有合作意向的房企就有三宗,分别为招商联手远洋拿下的铁路北站单元地块、首开联手金茂拿下的庆隆单元的地块以及滨江联手保利拿下的原味精厂地块。除此之外,在拿下地块后再引入合作伙伴的更是不在少数。

合作开发已成大趋势

浙江信达地产今年1月份拿下的南星单元宅地,日前已确定和滨江房产合作。据悉,该项目浙江信达和滨江房产双方股份占比为8:2,滨江入股20%,双方共同组建董事会与营销团队,联合操盘南星地块项目。而5月份拿下的滨江奥体单元地块,信达也明确将引进合作伙伴。

万科5月份高溢价拿下的三墩北地块,目前也确定将与融信集团合作开发。5月12日,杭州万科以总价25.95亿元拿下三墩北单元一宗宅地,折合拿地楼面价为14902元/平方米,溢价率为114%。有意思的是,在该地块出让之际,融信恰是万科竞争该地块的最大对手,倒数第二轮的有效报价者正是融信。

类似的情况,或许也将发生在信达奥体单元的地块上。作为当时信达拿下该地块的最大竞争者,有传言称融信也将入股形式参与该地块的开发。

事实上,合作开发模式在杭州并不少见。早在几年前,杭州市场即有多个项目以合作开发的模式来打造。2006年,刚接触杭州市场的万科,除了在城东独立开发万科·魅力之城外,位于城西的万科·西溪蝶园在拿地以后,就选择了与本土房企坤和共同开发。

2007年入杭的金地集团则通过与中国房产一起组建项目公司,共同开发中天拿下的三墩项目(即现在的金地·自在城)的方式完成了在杭州的布局。

融创在杭州的几大项目中,也是基本采取合作的方式,如南星板块的望江府、候潮府项目选择和与大家合作,城西的河滨之城则是和中节能合作。

此外,杭州本土房企联合房产、大华房产、天阳房产、德信房产等在其开发的多个项目上也是以合作的方式进行开发。联合房产在大华·西溪风情、天阳·半岛国际等项目均有合作。德信房产则在东宸、西宸、东方星城、君宸等多个项目的开发上选择了合作模式。

近两年来,直接以联合体形式出现在土地市场上,则也越来越流行。

接

迅

?

距离6月底还有一周不到的时间,据统计,接下来杭州土地市场还将有多宗地块推出,这其中有多宗地块或有可能刷新区域内拿地楼面价的最新纪录。

据杭州市国土资源局信息显示,6月27日,今年尚未推出过宅地的未来科技城板块,计划将推出两宗相邻宅地。从位置看,这两宗姊妹地块位于板块的核心供应区,且靠近在建地铁5号线创新路站,紧邻浙大医学中心。两宗地块的楼面起拍价分别为6000元/平方米和6409元/平方米。

计划同天推出宅地的还有萧山区。根据公告,27日萧山区将推出三宗宅地,分别位于萧山区北区块和新区,宗体量达17.1万平方米。其中新区将推出一宗小体量的商住用地,折合楼面起拍价为14999元/平方米。市北西单元靠近奥体板块,则将推出一宗约7.3万平方米的宅地,楼面起拍价为12009元/平方米。另外一宗地块,则位于市北东单元,靠近滨江项目,为住宅用地,体量约为7.4万平方米,该地块的楼面起拍价为11998元/平方米。

此外,在接下来的7月份,目前

也已有多宗地块挂牌。其中余杭区未来科技城板块靠近浙大医学中心,将推出一宗宅地,该地块可建面积约为19万平方米,起拍总价为12.2亿元,折合楼面起拍价为6375元/平方米,计划将于7月5日出让。

作为最为热门板块之一的钱江世纪城,将于7月6日推出核心区两宗相邻宅地,即钱江世纪城M-01、M-05地块和钱江世纪城M-02地块,两宗地块合计面积112995平方米,总可建面积30.52万平方米,起拍总价为57.13亿元,折合起拍楼面价分别为19000元/平方米和19002元/平方米。此外,南部卧城板块也计划于7月4日推出一宗宅地,该地块可建面积约为14万平方米,折合楼面起拍价为5100元/平方米。

主城区方面,目前也已有多宗宅地挂牌,分别位于申花单元和牛田单元。其中申花板块地块靠近九仓·珑玺、碧桂园·西江月等项目,楼面起拍价为15720元/平方米。牛田单元地块,则位于润和项目南面,楼面起拍价为9307元/平方米,这两宗地块预计将于7月8日正式出让。

