

又一波外来房企入杭 本地房企完成补仓

杭州楼市或形成新格局

记者 章岚

继12月26日成功出让15宗地块后,杭州市区(不含富阳)2016年土地市场正式收官。

据统计,今年杭州市区(不含富阳区)土地市场表现不错,共成交土地126宗,累计土地出让总面积为1597.6亿元,位列近八年第一。

值得关注的是,在土地出让金额再次突破千亿元大关的背景下,杭州市场的格局也发生了新的变化。

60家左右房企拿到地 哪些房企拿地最积极?

据统计,今年杭州市区(不含富阳区)土地市场共成交土地126宗,土地总出让金额达1597.6亿元,其中主城区共成交地块46宗,总出让面积184.8万平方米,总出让金总额为996.2亿元。其次余杭区共成交37宗,总出让金额为209.1亿元。萧山区共成交34宗,总成交金额为368.27亿元。大江东新城成交9宗,总出让金总额24.1亿元。

其中成功拿到地块的房企有60家左右(以土地出让当天公布的拿地开发商为准,不含后期合作地块),其中外来房企占比约为67%。

融信集团是最大的赢家之一。据统计,仅今年,融信在杭州市场即已经拿下8宗地块(不含后期合作地块),其中主城区布局了庆隆热电厂单元宅地,这也是杭州楼面单价第二宗破3万的地块;余杭区则在良渚新城拿下一宗,即近期刚对外首次开盘的融信·澜天。萧山区域内布局最多,拿下了包括钱江世纪城、杭发厂等在内的6宗地块,累计拿地金额为138.8亿元。

其次是杭州万科。据统计,今年杭州万科在市区(不含富阳)共拿下5宗宅地,分别位于良渚新城、三墩北单元等板块,不过从拿地总额来看,万科耗资并不多,多数以低溢价拿下。溢价率最高的为三墩北单元宅地,即现在的万科西雅图项目,当时拿地楼面价为14902元/平方米,溢价率为114%。此外,杭州万科还以收购等形式拿下多个项目,以此展开其复合地产之路。

以杭州为区域公司总部的浙江信达,则是拿地花费最多的房企。据统计,信达今年在市区共拿下2宗地块,分别为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,共耗资157.1亿元,其中仅奥体单元地块,总价即达123.2亿元。

融信和越秀也是拿地金额超过百亿的房企之一。其中越秀地产在11月和12月拿下了良北新城两宗地铁上盖商住地和牛田单元一宗宅地(即越秀亲爱里),三宗地块总共拿地金额为132.6亿元。

此外,融创、龙湖、阳光城等房企今年在土地市场上的表现也不错。作为较早一批进入杭州市场的外来房企,龙湖地产今年共拿下了4宗地块,分别为三宗位于萧山的宅地和城西蒋村单元的一宗商业用地,总拿地金额为80.5亿元。从布局上来看,龙湖不仅重仓了江南区域,还将把龙湖天街引入到城西。

目前已在杭州市场开发有文澜府、翡丽湾等项目的阳光城,今年也拿下了3宗地块,分别位于萧山钱江世纪城、新街单元和余杭未来科技城板块。且从当时的拿地价来看,这三宗地块均刷新了当时区域内的最高楼面单价纪录。

融创也同样拿下了3宗地块,不过若算上今年已收购的金成和融科项目,融创无论在售楼项目还是土地储备,都将是目前杭州市场上“余粮”最为充足的房企之一。

值得关注的是,各大房企之间的合作已逐渐成为市场常态。目前来看,杭州市场上房企的合作模式主要有两种:一是在前期拿地时即以有联合体的形式加入,二是房企在单独拿地或操盘后再引入合作股东。信达奥体单元地块就引入了融创、滨江等房企一同合作开发。



又一波外来房企入杭潮 今年迎来了哪些新面孔?

在土地出让金额再次突破千亿元背景下,杭州市场也迎来了新一轮的外来房企入杭潮。

据不完全统计,今年杭州市场共吸引了包括江苏中南、东原、鲁能、厦门国贸等十多家“新面孔”。而打开杭州市场的方式,除了通过招拍挂直接或联合拿地外,二手并购或后期入股等形式也是重要手段之一。

鲁能、东原、中南、郑州绿都等房企以直接在一级土地市场拿地的方式完成了杭州市场的“首秀”。

“来势汹汹”的中南置地,已在杭州市场布局有两个项目,且这两个项目当时的溢价率都不低。6月27日,未来科技城板块推出两宗宅地,其中A地块由中南以总价14.3亿元拿下,折合拿地楼面价为15282元/平方米,溢价率为154.69%。时隔3个月不到,中南又以总价14.6亿元拿下萧山新街单元一宗宅地,折合拿地楼面价为12690元/平方米,溢价率为323%。近日,这两大项目已对外公布案名,其中未来科技城项目案名为中南樾府,新街项目案名为中南君奥时代。

同样表现积极的还有郑州绿都,刚入杭州市场也一举拿下两个项目。11月28日,来自河南的郑州绿都以总价30.3亿元拿下西湖区三墩北单元和江干区丁兰新城各一宗宅地。其中丁兰新城宅地,溢价率更是达100.73%。按照最新的

土地新政,竞得方郑州绿都需在签订该地块的出让合同后1个月内结清全部土地出让金。

来自重庆的东原地产,进入杭州市场的“首战”选择了未来科技城。6月27日,东原地产以总价18.4亿元的价格拿下了中南相邻地块,折合拿地楼面价为18200元/平方米,溢价率为184%。

鲁能地产的杭州首个作品则是商业项目。8月18日,钱江新城核心区推出一宗容积率高达10.0的商业地块。按照规划,建成后该项目高度最高为299米,将是钱江新城CBD区域内“第一高楼”,未来也将是钱塘江北岸的标识性项目之一。最终鲁能地产以总价63.5亿元拿下该地块,折合拿地楼面价为21073元/平方米,溢价率为112.54%。按照项目定位,该地块将打造为集商务、娱乐、餐饮、休闲、酒店办公等于一体的特色商业商务建筑,同时可设置建筑面积不大于地上总建筑面积20%的服务式公寓,也就是体量约为6万平方米。

金辉地产、安徽置地、和昌等房企,也完成了杭州市场的首轮布局。

近日刚拿下余杭闲林板块一宗商住用地的金辉地产,之前就已参与了多宗地块的现场竞拍,不过均未如愿。12月26日,金辉地产击败碧桂园、嘉丰、蓝城等房企,以总价5.07亿元拿下闲林地,折合拿地楼面价为8809元/平方米,溢价

率接近120%。按照最新的土地出让新政,金辉应在签订土地出让合同起一个月内全额付清土地出让金。

安徽置地则以总价10亿元拿下了临平山北一宗商住用地,折合拿地楼面价为5113元/平方米,溢价率为98.85%。

6月份以总价6.4亿元拿下良渚新城一宗宅地的和昌地产,还以并购等形式拿下了富阳天鸿美和院二期低密度宅地以及奥体单元一宗地块。

像和昌这样以二手并购等形式扩大或完成杭州市场布局的,中骏置业、中梁地产等都是典型代表之一。其中中骏置业收购了厦门航空萧山地块,即现在的中骏钱塘御景项目,目前该项目已对外开盘。中梁地产收购了临平项目,即中梁百悦城项目,禹洲地产则接下了中维地产之江地块。

此外,还有房企以合作方式“曲线入杭”。在绿城潮鸣地块,即现在的凤起潮鸣项目上,建发就以财务投资的方式战略入股,以此进入杭州市场。

近几年来,越来越多的外来房企开始布局并深耕杭州市场。据好地网数据统计,从2004年至今,已经有112家外来房企入杭开发。而从今年的土地出让现场来看,仍有多家未进入杭州市场的房企试图入杭;一些刚入驻或已深耕多年的房企,则力求扩大市场份额,积极参与拿地。

这一年 又有哪些本土房企拿了地?

虽然外来大鳄拿地凶猛,但仍有多家杭州本土房企在这一轮拿地潮中进行了新布局,据不完全统计,今年杭州本土房企中约有16家房企完成了补仓。

本土房企中,补仓最为积极的当属绿城、滨江、德信等房企。其中绿城拿下了潮鸣地块、留下地块等3宗地块(含绿九拿下的萧山地块),目前潮鸣地块已对外公布案名为凤起潮鸣。滨江则拿下了良渚新城、味精厂等3宗地块(含联合拿下的地块),目前和保利联合拿下的味精厂地块也已对外公布案名为滨江保利·翡翠海岸,现已动工。德信也拿下了良渚新城、大江东等3宗地块。

除了这些相对活跃的身影外,还有部分多年未拿地的房企也进行了新一轮布局。

今年3月份,多年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%。目前该项目已对外公布案名为润和·武林郡。

同样多年未拿地的西房集团、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。钱江房产则分别拿下留下单元一宗商业地块和双浦单元一宗宅

多个板块格局发生变化 更多企业要分享城市发展红利

在今年这一波推地中,除了房企之间出现了分化外,杭州楼市多个板块的格局也发生了变化。

3月23日,主城区潮鸣单元宅地推出,作为主城核心区域内少有的宅地,潮鸣单元地块受到了多家房企的青睐。最终经过五十六轮的现场竞拍,由绿城集团以总价37.35亿元的价格竞得,折合拿地楼面价为45368元/平方米,溢价率为109.4%。

除了潮鸣单元外,近日刚推出一宗宅地的景芳单元,拿地楼面价也突破了4万元/平方米。

12月26日,景芳三堡单元推出一宗宅地,最终由金隅&中铁联合体以总价72.9亿元拿下,折合拿地楼面价为43288元/平方米,溢价率为71.53%。

数据显示,除了潮鸣和景芳单元外,今年杭州市区多个板块的格局有了新变化。据不完全统计,南星、彭埠、申花等板块有多宗地块的拿地楼面价超3万元/平方米。

以申花单元为例,5月20日,申花热电厂单元地块推出,由融信集团以总价23.6亿元拿下,折合拿地楼面价为31403元/平方米。随后6月3

日推出的申花庆隆单元一宗宅地,拿地楼面价再次突破3万元大关,由首开联手金茂以总价64.1亿元拿下,折合拿地楼面价为33106元/平方米。之后8月份该板块内又推出一宗宅地,由融创以总价32.2亿元拿下,折合拿地楼面价为34028元/平方米,溢价率为76.42%。

有业内人士分析,得益于杭州城市近两年的发展以及不断提速的城市建设,越来越多的企业想分享城市发展红利。这也就不难理解为何会有这么多企业想开拓并深耕杭州市场。

