

2014 年上半年杭州市区土地市场分析报告

浙报传媒地产研究院

核心数据:

1. 杭州市区上半年卖地 543.1 亿 前两月成交额占比八成
2. 主城区卖地 404.7 亿占市区 75% 余杭成交均价最低
3. 宅地成交 331.6 亿仅占比 61% 溢价率大幅下跌
4. 本土房企回归 拿地 194.8 亿元占比 36%

附:

1. 2014 年上半年杭州市区重点出让回顾
2. 上半年土地市场排行榜:【房企】【板块】【总价】【单价】

重要结论:

2013 年杭州的土地市场,呈现出前所未有的狂热,以 1300 亿的成交金额刷新了所有历史记录,并在多个板块创造了单价地王。这种热度持续到了 2014 年 1 月。

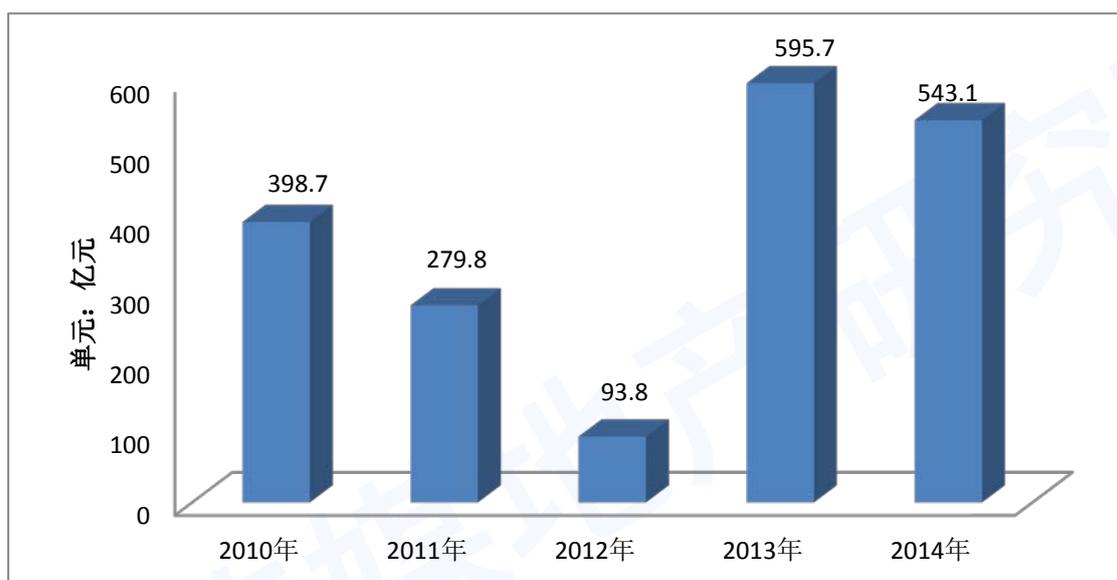
杭师大地块延续了 2013 年的热度,钱江新城金融城,政府倒给自己组建的公司做二级开发,加之龙湖抢下原中粮大悦城地块、河北天成补仓热电厂综合体,使得 2014 年 1 月以 339.6 亿元的惊人成交金额结束了本轮土地狂热。随后土地市场急剧降温。3 至 6 月,主城区长达四个月无宅地挂牌。

临近年中,土地市场传来更为严峻的消息,部分开发商准备以种种理由退地,且不是个别项目。这意味着,市场“房闹”现象,向“地闹”现象传导。

杭州市区上半年卖地 543.1 亿 前两月成交额占比八成

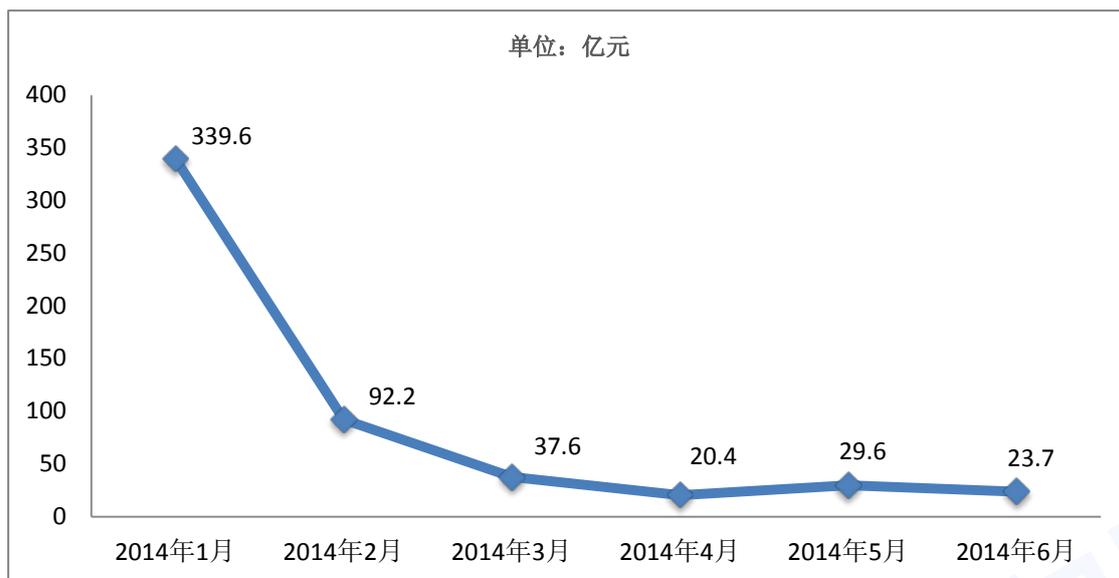
2014年1-6月，杭州市区（含余杭区、萧山区）共成交土地92宗，总出让面积306.4万方，总可建面积825.3万方，总成交额543.1亿元，同比下降9%，为历史同期次新高，仅次于2013年。但值得注意的是，这一成交额中431.8亿出自前两个月，达半年总成交额的八成。

除了成交的92宗地块外，杭州市区还有15宗地块中止或撤销。（注：15宗地块中包含主城区丁桥撤销挂牌的两宗宅地，这两宗宅地变更用地性质后，在5月成功出让。）



近五年杭州市区1-6月土地成交额走势图

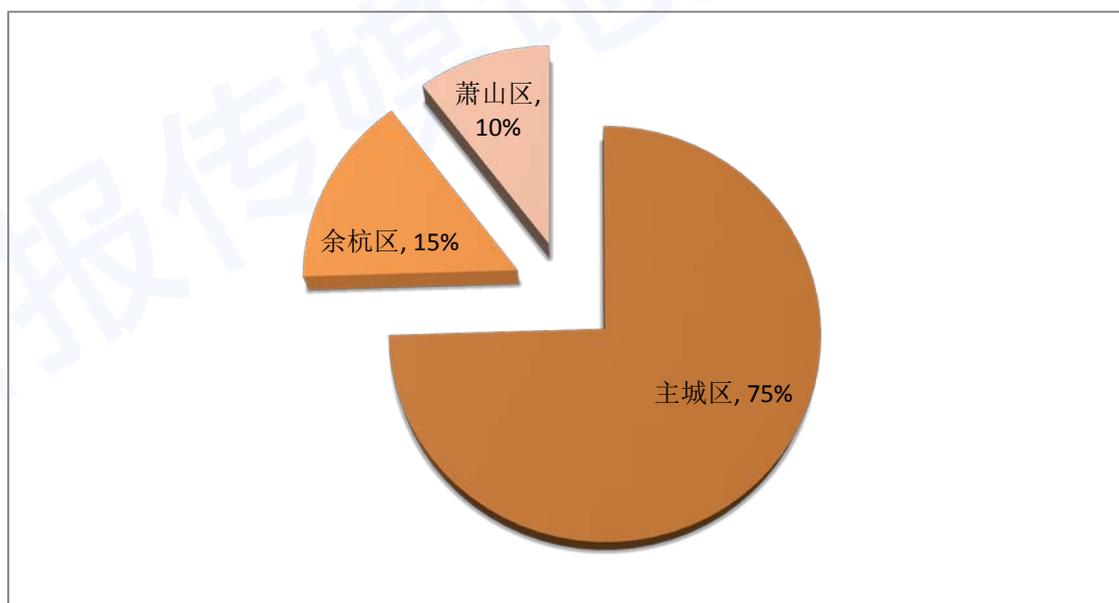
统计显示，2014年1-6月土地成交额下滑明显。2014年的开年1月延续了2013年土地市场高烧的一波翘尾，单月成交339.6亿，直逼2013年9月历史高点。2月成交额直线下滑，溢价率也随之降低，开发商拿地谨慎。而自3月起，整个土地市场就进入颓势，主城3-6月连续四个月宅地断供，余杭、萧山也多为商业用地出让。4月为上半年土地市场最低点，仅成交20.4亿元。



2014年杭州市区1-6月土地成交额对比图

主城区卖地 404.7 亿占市区 75% 余杭成交均价最低

2014年上半年，杭州主城区依旧占据了市区土地成交额主体，共卖地 404.7 亿元，占比 75%，相较去年比例增大 6%；余杭区上半年卖地 82.2 亿元，占比 15%；萧山区同样表现平平，共卖地 56.2 亿元，占比 10%。



2014年1-6月杭州市区土地成交额分区对比

2014年杭州市区1-6月土地成交情况表

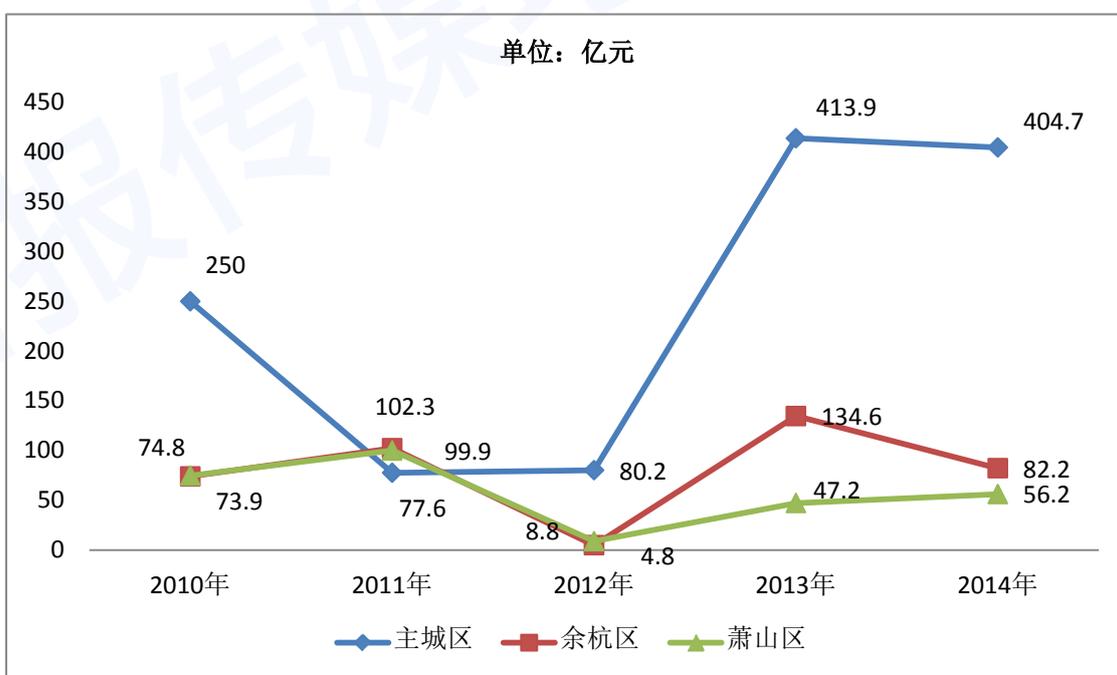
城区	出让宗数	出让面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	成交金额 (亿元)	成交均价 (元/平方米)	溢价率
主城区	35	128.1	412.7	404.7	9805.00	9%
余杭区	38	120.0	251.0	82.2	3275.01	3%
萧山区	19	58.4	160.5	56.2	3500.08	0%
合计	92	306.4	824.3	543.1	6588.42	7%

据浙报传媒地产研究院统计，2013年1-6月，杭州主城区共成交土地35宗，总成交面积128.1万方（约合1921亩），总可建面积412.7万方，总成交额404.7亿元，与去年同期基本持平（2013年上半年主城区卖地413.9亿元），但今年的成交仍依靠去年的一波翘尾。

1-6月，余杭区共成交土地38宗，总成交面积119.9万方，总可建面积251.0万方，总成交额82.2亿元，同比下跌38.9%。与去年余杭土地市场疯狂的争抢相比，今年上半年余杭土地市场一片冷清，基本为直接成交，溢价率仅为3%。

1-6月，萧山区共成交土地19宗，总成交面积58.3万方，总可建面积160.5万方，总成交额56.2亿元，同比涨19%，仅次于2011年、2010年，为近五年第三。

值得关注的是，三区中余杭区土地“最便宜”——成交均价最低，仅3275.01元/平方米。



近五年杭州市区1-6月分区土地成交额走势图

宅地成交 331.6 亿仅占比 61% 溢价率大幅下跌

2013年1-6月，杭州市区共成交涉宅用地32宗，总成交面积173.5万方，总可建面积423.7万平方米，总成交额331.6亿元，占比61%。商业用地共成交60宗，总成交额211.5亿元，占比39%，商地比例明显增大。

三区成交中，主城区涉宅用地成交228.7万元，占主城区全部成交额的56.5%，占市区涉宅用地总成交额的七成左右。余杭涉宅用地成交61.7亿元，成交均价4283.2元/平米，为三区中最低。

2014年杭州市区1-6月土地分类成交情况表

类别	出让宗数	出让面积(万平方米)	可建面积(万平方米)	成交金额(亿元)	成交均价(元/平米)	溢价率
涉宅用地	32	173.5	423.7	331.6	7825.03	11%
商业用地	60	132.8	400.5	211.5	5280.18	1%
合计	92	306.4	824.3	543.1	6588.42	7%

2014年杭州市区1-6月涉宅用地成交情况表

城区	出让宗数	出让面积(万平方米)	可建面积(万平方米)	成交金额(亿元)	成交均价(元/平米)	溢价率
主城区	15	80.7	202.2	228.7	11309.84	16%
余杭区	11	63.5	144.0	61.7	4283.15	4%
萧山区	6	29.3	77.6	41.2	5315.82	0%
总计	32	173.5	423.7	331.6	7825.03	11%

今年上半年，杭州市区涉宅用地平均溢价率仅11%，与去年上半年28%的溢价率相比，下跌严重，同时也反映了市场由热转冷进入冰封。

本土房企回归 拿地 194.8 亿元占比 36%

如果说“外来大鳄”和“大手笔”是去年上半年杭州土地市场的代名词，那么，今年上半年“传统房企回归”、“谨慎”则是市场又一标识。

据统计，今年1-6月，共有16家本土企业在杭州市区拿地。所拿地块共20宗，成交面积79.0万方，可建面积243.3万方，贡献土地出让金194.8亿元，占总成交额的35.9%。而大鳄除了在1月出手外，2月起基本“隐退”。

2014年上半年本土企业杭州市区拿地实录

出让时间	地块编号	出让面积 (平方米)	用地性质	容积率	可建面积 (平方米)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/平方米)	竞得房企
1/3	杭政储出 [2013]104号	8390	商业	4.5	37755	51900	13747	昆仑
1/3	杭政储出 [2013]103号	8738	商业	4.5	39321	48119	12237	横店集团杭州投资有限公司等联合体
1/3	杭政储出 [2013]99号	52873	商业	7.9	417697	442901	10603	杭州金融城建设发展有限公司
1/6	萧政储出 [2013]55号	6119	商业	1.5-2.1	12850	1295	1008	杭州义桥房地产开发有限公司
1/7	杭政储出 [2013]109号	53646	商业	7.3	391616	418190	10679	杭州金融城发展有限公司
1/7	杭政储出 [2013]107号	22453	住宅	2.1	47151	48100	10201	交通置业
1/10	杭政储出 [2013]111号	62475	住宅	2.2	137445	92552	6734	昆仑
1/10	杭政储出 [2013]112号	16444	商业	3	49332	32517	6591	宋都
1/16	余政储出 [2013]85号	132184	住宅	1.0-1.8	237931	71380	3000	金成
1/20	萧政储出 [2013]52号	30997	商住	2.5-3.0	92991	49124	5283	德信
1/22	萧政储出 [2013]59号	14732	商业	1.5-3.0	44196	9990	2260	杭州萧元房地产开发有限公司
2/18	杭政储出 [2014]2号	61088	住宅	2.3	140502	174787	12440	德信
2/18	杭政储出 [2014]1号	83058	住宅	2.3	191033	202000	10574	新天地
2/18	杭政储出 [2014]4号	14868	商业	4	59472	30592	5144	万豪
2/25	杭政储出 [2014]8号	92382	住宅	2	184764	134100	7258	中南建设
3/25	萧政储出 [2014]8号	46703	商住	2.958	138147	73639	5330	众安
5/5	杭政储出 [2014]11号	10928	商业	2.44	26664	34100	12789	兴合集团(浙江供销社)
5/27	杭政储出 [2014]13号	10319	商业	2.7	27861	8782	3152	杭州丁桥新城开发建设有限公司
5/27	杭政储出 [2014]14号	5980	商业	3.1001	18539	3158	1703	杭州丁桥新城开发建设有限公司
5/30	萧政储出 [2014]11号	55145	商业	2.0-2.5	137863	20830	1511	德意置业有限公司
总计	20	789522			2433130	1948056		

附 1. 2014 年上半年杭州市区重点出让回顾

- 1月7日，雅戈尔申花两宗退地重新出让。景瑞以20.8亿元总价接手，楼面价分别为15936元/平米和14795元/平米。（注：2010年11月，雅戈尔24.21亿包揽申花两宅地，成交楼面价分别为17751元/平米和18114元/平米，创下申花板块宅地楼面价新记录。）
- 1月10日，前线锅炉厂地块吸引方兴、大家、众安等开发商展开争夺。中化集团方兴地产经过11轮竞价以23.7亿元首次入杭。这也是到目前为止，最后一个以土地竞价方式首入杭城的大鳄。
- 同天，河北天成26.9亿元补仓热电厂综合体。其中，4.24亿元艰难拿下的热电厂小幅宅地，以17903元/平米的楼面价成申花新高。有消息称，河北天成已无力支付地价。
- 1月22日，备受关注的杭师大地块出让吸引了众多买家。最终融信以33.8亿拿下并为之配保1.6万方保障房，楼面价25785元/平米。
- 同天，龙湖以42亿击败劲敌中粮、金地，截胡“大悦城”，楼面价10223元/平米。
- 5月16日，绿地控股3.3146亿元竞得萧山新城区核心人民广场南侧5万方商地。据口水网友爆料，萧山首个银泰城或将落地。

附 2. 上半年土地市场排行榜：【板块】【房企】【总价】【单价】

上半年杭州主城区板块成交排行榜

排行	板块	宗数	出让面积(万平方米)	可建面积(万平方米)	成交总额(亿元)	成交均价(元/平方米)
1	钱江新城	6	20.23	109.71	118.66	10815.60
2	滨江板块	4	27.29	93.94	74.76	7958.79
3	申花桥西	5	19.10	61.33	71.41	11643.42
4	中心城区	3	9.05	15.79	39.75	25171.20
5	西溪板块	2	10.10	24.24	25.93	10696.22
6	城东新城	2	9.95	24.04	23.45	9756.70
7	城北新城	6	14.32	33.29	20.60	6189.23
8	下沙新城	3	10.21	30.33	17.59	5800.01
9	地铁九堡	2	4.14	11.34	8.23	7255.49
10	之江新城	2	3.70	8.71	4.29	4923.11

上半年杭州市区房企拿地排行榜（前十）

排行	房企	金额	地块编号	地块位置	出让面积 (平方米)	用地性质	容积率	可建面积 (平方米)	成交额 (万元)	楼面价(元 /平方米)
1	杭州金融城建设发展有限公司	86.1 亿元	杭政储出 [2013]109 号	江干区（三堡单元 S-B2/B1/B3-03、 04、05、07、10、 11地块）	53646	商业	7.3	391616	418190	10679
			杭政储出 [2013]99号	江干区（三堡单元 S-B2/B1/B3-01、 02、06、08、09地 块）	52873	商业	7.9	417697	442901	10603
2	龙湖	42亿 元	杭政储出 [2013]117 号	滨江区（中兴单元 R/B-02地块）	128383	商住	3.2	410826	420000	10223
3	融信	33.8 亿元	杭政储出 [2013]118 号	西湖区（翠苑单元 FG03-R21-05、 FG03-R22-01地块）	45574	住宅	2.88	131253	338437	25785
4	河北天成	26.9 亿元	杭政储出 [2013]114 号	拱墅区（庆隆单元 R21-05地块）	9473	住宅	2.5	23683	42400	17903
			杭政储出 [2013]115 号	拱墅区（庆隆单元 B1/B2/B3-01地块）	65902	商业	4.3	283379	227058	8013
5	方兴	23.7 亿元	杭政储出 [2013]110 号	拱墅区（庆隆单元 GS04-01-R21-18地 块）	61160	住宅	2.8	171248	237000	13840
6	中国铁建	22.9 亿元	萧政储出 [2014]7号	北干街道荣星村宅 地	101800	住宅	2.2- 2.8	285040	228532	8018
7	德信	22.4 亿元	杭政储出 [2014]2号	江干区（艮山路两 侧绿化带调整规划 JG15-R21-01地块）	61088	住宅	2.3	140502	174787	12440
			萧政储出 [2013]52号	宁围镇新安村商住 地	30997	商住	2.5- 3.0	92991	49124	5283
8	融创	21.2 亿元	杭政储出 [2014]3号	西湖区（蒋村单元 E-01地块）	80587	住宅	2.4	193409	212000	10961
9	景瑞	20.8 亿元	杭政储出 [2013]106 号	申花单元 R21-17 地块	24319	住宅	2.7	65661	97146	14795
10	新天地	20.2 亿元	杭政储出 [2013]105 号	申花单元 R21-19 地块	30148	住宅	2.3	69340	110500	15936

上半年杭州市区土地成交总价排行榜（前十）

排行	出让时间	地块编号	地块名称	出让面积(平方米)	用地性质	容积率	可建面积(平方米)	成交价(万元)	成交楼面价(元/平方米)	竞得房企
1	1/3	杭政储出[2013]99号	三堡单元 S-B2/B1/B3-01、02、06、08、09 地块	52873	商业	7.9	417697	442901	10603	金融城建设发展有限公司
2	1/22	杭政储出[2013]117号	中兴单元 R/B-02 地块	128383	商住	3.2	410826	420000	10223	龙湖
3	1/7	杭政储出[2013]109号	三堡单元 S-B2/B1/B3-03、04、05、07、10、11 地块	53646	商业	7.3	391616	418190	10679	金融城发展有限公司
4	1/22	杭政储出[2013]118号	翠苑单元 FG03-R21-05、FG03-R22-01 地块	45574	住宅	2.88	131253	338437	25785	融信
5	1/10	杭政储出[2013]110号	庆隆单元 GS04-01-R21-18 地块	61160	住宅	2.8	171248	237000	13840	方兴
6	3/25	萧政储出[2014]7号	北干街道荣星村宅地	101800	住宅	2.2-2.8	285040	228532	8018	中国铁建
7	1/10	杭政储出[2013]115号	庆隆单元 B1/B2/B3-01 地块	65902	商业	4.3	283379	227058	8013	河北天成
8	2/18	杭政储出[2014]3号	蒋村单元 E-01 地块	80587	住宅	2.4	193409	212000	10961	融创
9	2/18	杭政储出[2014]1号	天城单元 R21-45 地块	83058	住宅	2.3	191033	202000	10574	新天地
10	2/18	杭政储出[2014]2号	艮山路两侧绿化带调整规划 JG15-R21-01 地块	61088	住宅	2.3	140502	174787	12440	德信

上半年杭州市区土地成交单价排行榜（前十）

排行	出让时间	地块编号	地块名称	出让面积(平方米)	用地性质	容积率	可建面积(平方米)	成交价(万元)	成交楼面价(元/平方米)	竞得房企
1	1/22	杭政储出[2013]118号	翠苑单元FG03-R21-05、FG03-R22-01地块	45574	住宅	2.88	131253	338437	25785	融信
2	1/10	杭政储出[2013]114号	庆隆单元R21-05地块	9473	住宅	2.5	23683	42400	17903	河北天成
3	1/7	杭政储出[2013]105号	申花单元R21-19地块	30148	住宅	2.3	69340	110500	15936	景瑞
4	1/7	杭政储出[2013]106号	申花单元R21-17地块	24319	住宅	2.7	65661	97146	14795	景瑞
5	1/10	杭政储出[2013]110号	庆隆单元GS04-01-R21-18地块	61160	住宅	2.8	171248	237000	13840	方兴
6	1/3	杭政储出[2013]104号	近江单元C-17地块	8390	商业	4.5	37755	51900	13747	昆仑
7	5/5	杭政储出[2014]11号	翠苑单元FG03-B2-10地块	10928	商业	2.44	26664	34100	12789	兴合集团(浙江供销)
8	2/18	杭政储出[2014]2号	艮山路两侧绿化带调整规划JG15-R21-01地块	61088	住宅	2.3	140502	174787	12440	德信
9	1/3	杭政储出[2013]103号	近江单元C-19地块	8738	商业	4.5	39321	48119	12237	横店集团杭州投资有限公司等联合体
10	2/18	杭政储出[2014]3号	蒋村单元E-01地块	80587	住宅	2.4	193409	212000	10961	融创

报告撰写：浙报传媒地产研究院高级研究员 魏盼

专业指导：浙报传媒地产研究院院长、住在杭州网首席评论员 丁建刚