

田园地块效果图



逆市拿地和并购引资就像一把双刃剑,呈现出楼市扑朔迷离的局面,表象背后,究竟隐藏着怎样的楼市现状?“多症并发”的杭州楼市或将加速调整。

“多症并发” 或将加剧楼市洗牌

洗牌与否”,这一直是房地产行业欲语还休的按语。单单着眼于土地,不知从何时起,杭州的土地市场已成为本地大型房企与外来大鳄之争的战场。中小型房企不得不退居二线城市,或已无奈接受被行业淘汰的命运。

从五月份至今,记者发现,在杭州土地市场出让的多幅地块中,参与竞标或现场观战的均为绿城、滨江等本地大牌及华润新鸿基、中凯这样的外来大鳄,或者为实力雄厚的国资系企业。动辄上万元的楼面地价和十多亿元的总价,对于小开发商而言,似乎只能望洋兴叹”。

今年已准备好过苦日子。”顺发恒业策划部经理

钱向军无奈地向记者抱怨,虽然顺发恒业手里的几个项目形势不错,旺角城目前为止已经销售了近9个亿,但从整个行业来说,不可否认的事实是,“二八”现象在进一步加剧。”

钱向军所谓的“二八”现象,即极少数开发商控制大部分的土地资源和房源流量。据中国指数研究院杭州分院昨日刚出炉的一份统计数据显示,今年上半年,绿城、万科、中海、名城四家房企拿到将近70%的土地量。而去年杭州市场排名靠前的开发商,更是占有今年销售市场的大部分流量。留给我们的直观印象是,上半年在市场上开盘即热销的楼盘,基本上是类似于绿城·蔚蓝公寓、万科·魅力之

城这样的品牌产品。

不可否认,国家宏观政策的调控目的——推动市场调整”,正显示出越来越明显的效果。省建设厅一位官员曾表示,部分人期待的房地产市场“救市”政策,不符合宏观经济政策的方向,也不利于市场的健康发展。未来一段时期内,全国房地产市场仍将处于调整阶段。工信房产总经理蔡华军也认为:宏观经济政策如果持续紧缩,势必会对浙江的民营经济带来更大打击,影响到需求和购买力,这会对房地产市场带来最直接的影响。”

有关专家进一步指出,紧缩的金融和土地政策,加上大开发商对优质土地的垄断,势必将加剧中小企业生存的恶性循环,造成举步维艰的窘境。

延伸

将推宝地刺激市场

面对房地产市场的平淡局势,已有越来越多的开发商寄希望于土地市场的开闸。北京等城市已明确提出“保证土地供应缓解楼市压力”的政策思路,而杭州上半年紧捂的“土兜子”,在一定程度上加剧了楼市的悲观情绪。

那么,下半年的土地政策是否会有所改变呢?杭州市土地管理局土地利用处处长祝军向记者表示:7、8月份是楼市淡季,需求是推地节奏的动力,土地市场也往往会顺势行走。”根据目前的土地出让计划,7月29日将有四块地挂牌出让,但除一块为商住用地外,其余三块均为金融用地。

针对目前市场的观望局面,祝军表示,土地不会增加放量,但今年第一份《读地手册》上的28块地,均为已具备出让条件的储备地块。至于出让节奏,没有设定的时间表,将根据市场状况逐步推出,不排除有推出综合指数较高的“宝地”来刺激市场。”祝军华说。

市中心住宅宝地待争抢

根据6月推出的2008第一期《读地手册》可以发现,业内较为关心的市中心绝版住宅用地基本集中在下城区与拱墅区,其中拱墅区推出宗数较多;而众多机械厂原址的集中推出,无论是对市中心土地日益稀缺的土地市场来讲,还是对一直觊觎宝地的开发商而言,都是利好消息。

在拱墅区,新华集团地块在众多地块中最为显眼。该地块毗邻湖墅南路与文晖路,南面约1公里即为著名的“杭汽发”商住地块。去年,与其相距不远的东南面粉厂地块出让楼面价已近20000元/平方米,相信新华集团地块也会引来品牌开发商的激烈角逐。

“杭一棉”位置最好的A、B地块已于去年被远洋地产以高达15588元/平方米的楼面价一举拿下,今年也将推出另一半土地。有业内人士分析,目前远洋地产对于此地块的规划已出,时隔一年不会再次入主C、D地块;但正是由于远洋对于A、B地块的高规格规划在先,C、D地块的出让价格与激烈程度也不会输给

A、B地块。

此外,近湖墅北路的婆婆桥D-03/04地块,周边住宅项目云集的桥西R21-B-38地块,地处芳满庭、万家花城项目以北的阮家桥C-R21-2地块均位于近年来炙手可热的居住区域。总体上说,此次拱墅区拟出让的几宗地面积虽不大,但胜在自身不可比拟的稀缺性,因此地块有分量,宗宗有看头。

下城区,两宗机械厂原址的集中推出占据了重头戏。位于环城北路167号的原汽轮动力集团地块虽体量较小,占地面积还不足3万平方米,但由于距离武林、延安路商圈仅一步之遥的特殊地理位置,价值不容小觑,3.2的容积率在推出宅地中也较高。

除了原汽轮动力地块外,早在2006年就已经被列入出让计划的“重机地块”也在“待嫁”之列。重机地块距市中心武林广场不到8公里,一期出让面积近18万平方米,被业内普遍看好。该地块中A地块的容积率为3.0左右,与原汽轮动力集团”地块和“杭一棉”地块共同成为三块容积率最高的宅地。

拱墅区及下城区供地图表

地块名称	面积(平方米)	规划用途	容积率	套型比例	参考楼面价(元/平方米)
新华集团地块	37360	住宅(设配套公建)	2.5-2.7	50%	13000
婆婆桥D-03/04地块	17487	住宅(设配套公建)	2.2	50%	10000
	8369		2.4		
杭一棉C2/D地块	40675	住宅(设配套公建)	3.5	50%	10000
	36863		2		
桥西R21-B-38地块	21817	住宅(设配套公建)	2	未明确	10000
阮家桥C-R21-2地块	34824	住宅(设配套公建)	2.8	70%	6000

地块名称	面积(平方米)	规划用途	容积率	套型比例	参考楼面价(元/平方米)
原汽轮动力集团地块	26256	住宅(设配套公建)	3.2	40%	11000
重机厂(一期)A/B/C地块	49265	住宅(设配套公建)	3.0	70%	5000
	84811		2.5		
	45481		2.5		

□见习记者 王晋 林卿颖