

土拍热度不减 新入杭房企连连圈地

紫阳南星地块昨拍出封顶楼面价44460元/m²

白露刚过,杭城的气温也随之凉爽了起来,可是在土拍市场上,没有丝毫要降温的意向。本周一(9月11日),萧山区开启9月推地潮序幕,成为杭州市区9月推地大潮第三场的主角。昨天,主城区土拍市场又吸金138亿元,被微信朋友圈称为杭城“第二贵”的紫阳南星地块由此“名花有主”。

□时报记者 鄢琴 文/摄

温州时代趁热打铁再夺一地 上海大名城首次入杭

本周一共出让4宗地块,包括3宗宅地和1宗商地。出让会吸引了超过30家房企参与,其中萧山市北兴议地块吸引了23家房企报名。最终,除市北东单元G-25商住地块由于商业比例较高溢价率未封顶之外,两宗宅地均溢价封顶,折合最高楼面价24991元/m²,最高自持比例21%。

今年以来,萧山已成为杭州房地产市场的重点区域之一,而奥体板块更是名声在外。此外,萧山的湘湖、北干、市北等板块也在今年出现了大量供应。

当天,率先开拍的是17号市北西单元地块。记者从现场了解到,共有23家竞买单位报名,经过两轮报价、七轮自持比例竞投,最后由温州时代以149702万元总价竞得,折合楼面价24991.15元/m²,自持比例21%。这是入杭新房企温州时代第二次在杭拿地,上一次拿地还在一周前,温州时代以19.76亿元竞得滨江西兴单元地块,折合楼面价31851元/m²,自持比例25%。

随后竞拍的是18号萧山开发区市北东单元地块。经过一轮报价、两轮自持比例竞投,被上海大名城夺得,总价137198万元,折合楼面价21798.91元/m²,自持比例7%;21号市北东地块竞争不太激烈,经过13轮报价,以总价178200万元花落新城地产,折合楼面价15702.52元/m²。最后一宗22号商业商务停车场地块,仅有萧山城投1家单位报名,以29820万元直接竞得,溢价率0.34%。

主城区吸金138亿元 5宗宅地全部封顶+自持

昨日,主城区出让了8宗地块,包括5宗住宅用地和3宗商业用地。其中,5宗宅地分别位于紫阳南星单元、长睦单元、彭埠单元、运河新城单元和三墩北单元;3宗商地分别位于牛田单元、文新单元和彭埠单元。据统计,8宗地块总建筑面积57.6万m²,其中住宅建筑面积约46万m²,起拍总价83亿元。据了解,昨日是9月以来主城区第二轮大规模推地,仅住宅部分参与竞价的开发商就高达70余家。

率先开拍的是3宗商地,总体来



昨日杭州主城区土拍现场。

说,除了牛田单元的商地竞拍场面相对缓和外,文新单元以及彭埠单元的竞拍尤为激烈。

记者在现场看到,文新单元商地一经开拍,就成了西湖城市投资建设集团和广宇集团争夺的目标。两家开发商竞争激烈,最终经过23轮竞价,由35号竞买人西湖城建竞得,成交总价102500万元,折合楼面价16691元/m²,溢价率38.2%。

彭埠单元竞拍的架势也不容小觑,历经17轮,由28号竞买人广宇集团以楼面价16143元/m²竞得,溢价率59.43%。值得注意的是,此次彭埠单元商地楼面价直逼古荡;最后一块牛田单元商地由72号竞买人招商地产以楼面价10787元/m²竞得,溢价率32.34%。

随后出让的5宗宅地,竞争同样激烈。其溢价率全部达到70%,为封顶

楼面价,都需部分自持。

其中,59号紫阳南星地块作为上城区为数不多的宅地,毫无悬念地成为昨日土拍的焦点。据了解,该地块位于钱江新城,地块周边有众多高端住宅,周边在售楼盘有信达滨江·壹品和滨江保利·翡翠海岸。竞价开始后,仅第二轮就达到了溢价上限,遂进入自持比例竞价程序。最终,地块由滨江&保利联合体以楼面价44460元/m²成功夺得,溢价率为70%,自持比例23%。

对此,我爱我家品牌总监周包军评价认为,紫阳南星地块的楼面价虽然略低于凤起潮鸣地块,但若扣除自持面积,南星地块可售部分的楼面价已经超过了潮鸣地块,俨然成为了杭州名副其实的“最高成本地块”。

之后,长睦单元涉宅地块等竞拍开始。该地块转入竞投自持比例环节后,德信、杭房和金茂成为火拼主力。最终,由杭房竞得,成交总价264525万元,折合楼面价14178元/m²,自持比例34%;运河新城宅地吸引了天阳、金科等13家房企参与,最后由金科以116385万元总价竞得,折合楼面价18860元/m²,自持比例16%。此外,三墩北和彭埠的宅地竞拍也是看点十足。三墩北地块是一宗比较优质的地块。最后,经过18轮竞投后,该地块由金辉竞得,成交总价64623万元,折合楼面价19635元/m²,自持比例30%;最后出让的彭埠宅地,热度仍然不减,最终由淮矿以楼面价36395元/m²竞得,溢价率为70%,自持比例11%。

地块名称	出让面积	用地性质	容积率	楼面起价	竞得单位	成交总价	成交楼面价	溢价率	自持
长睦单元地块	81119m ²	住宅	2.3	8340元/m ²	杭房	26.45亿元	14178元/m ²	70%	34%
运河新城地块	24684m ²	住宅	2.5	11094元/m ²	金科	11.64亿元	18860元/m ²	70%	16%
三墩北单元地块	11349m ²	住宅	2.9	11550元/m ²	金辉	6.46亿元	19635元/m ²	70%	30%
紫阳南星单元地块	47296m ²	住宅	2.8	20250元/m ²	滨江&保利	69.90亿元	44460元/m ²	70%	23%
彭埠单元地块	19236m ²	住宅	2.4	21409元/m ²	淮矿	16.8亿元	36395元/m ²	70%	11%
牛田单元地块	14647m ²	商业	2	8151元/m ²	招商	3.16亿元	10787元/m ²	32.3%	/
文新单元地块	18609m ²	商业	3.3	12080元/m ²	西湖城建	10.25亿元	16691元/m ²	38.2%	/
彭埠单元地块	7640m ²	商业	3	10225元/m ²	广宇	3.7亿元	16143元/m ²	59.4%	/

【置业故事】

被“套路”的小毛

□时报记者 鄢琴

21世纪的现在,足不出户,在App上下单,吃喝玩就可以直接送到家门口。买房也是一样,在手机上看到心仪的房源即可马上预约时间去看房,免去了找房的痛苦。可是,在十分便捷的背后,有一部分人拿着虚假房源图,“套路”了购房者。小毛就是一名被“套路”的外来小伙。

网上虚假房源多 小伙被忽悠跑断腿

小毛是一名来杭务工两年的30岁小伙,在余杭乔司上班。

“之前单身一直是租房住,后来找了个女朋友,两人的发展也算稳定,就打算在杭州买套房子,做我们两个人的婚房。”小毛表示,本来是想买新房的,但是看过的几

个楼盘房源挤破头都抢不到,而且又急着买房结婚,所以转战去买二手房。“我跟我女朋友商量过,打算找精装修、家具配齐的那种,这样就不用自己花时间搞装修了,省下很多力气。”

小毛对记者说,为节省时间找更多的房源,他下载了几款买房软件,也在网上发求购帖子。果不其然,中介看到后,纷纷主动与他攀谈。“除了主动联系我的,我也会在App上看到中意的房源先收藏下来,然后等下班统一打电话咨询。每次看到装修合适、价格符合心理预期的好房源,就打电话过去问,对方总是告诉我这套房源没有了,要介绍我去看另外一套差不多户型和装修的房子,然后我再跟他约时间。”小毛表示,那时候一个月的工作日午休时间都去看房了。但是,事倍功半,中介所谓跟网上房源户型、装修差不多的房子都是“老破小”。

跟着网上的中介看了几十套房源后,小毛才意识到,网上光鲜亮丽的图片可能是虚假的!刚开始,我还懊恼自己下手太晚,错过了好房源,可等类似的事情多了,我才发现不对劲:怎么会那么巧,凡是我看上的房子都卖掉了?”

直到与一个性格直爽的中介聊上后,小毛才知道,网上的价格以及房源很多是虚假的。那天我看中一套余杭区复地·上城的二手房源,89m²总价才卖60万元,要知道当时这个楼盘的成交均价是9000元/m²呀。这套房源虽然价格低得让人怀疑,但是我还是打了电话过去。”等到电话接通,小毛咨询了价格后,这个中介说出了实话:“现在刚需这么抢手,虽然项目的位置不是很中心,但是89m²卖80万元是‘洒洒水’的。”当小毛再次询问网上的图片以及价格为何不属实时,中介说:“放好看图片,总价标得那么低,就是为了吸引你们打电

话过来啊,不然我们怎么带你们去看房源呢?”

实景图虽不入眼 但终抱得“爱巢”归

震惊之余,小毛决定,网上的多数不可靠,还得去实体店看房源!

小毛对二手房的要求是:离公司近,有电梯,小区环境不要太差,房间至少有两个,总价不要超过180万元。

门店的工作人员在询问了我对房子的要求后,马上为我搜索了很多房源。虽然实拍的图很不入眼,但至少是真实的。不喜欢的,我可以跳过看下一套,而且,这上面的房源都是真实存在的,比在网上看的要踏实很多。”

最终,小毛买下了余杭区复地·连城国际一套89m²、总价165万元的房子。“以后买房真的还是要去门店!”这是小毛签合同后说的一句话。