

## 那些年的那些高价地,过得还好吗?

记者 章岚

3月份以来连续高企的成交量似乎也带火了杭州土地市场。

6月1日,来自香港的兴业集团以33%的溢价率拿下西溪湿地附近的宅地,正式进入杭州;6月16日,金地以30%的溢价率拿下未来科技城淘宝城南面宅地,并宣布引入旗下的“天字系”产品;6月25日,主城区申花单元万马药业地块和万里塑胶地块也将推向市场,虽目前尚未成交,但据消息称,已有多家房企青睐这个地块,很有可能引发争夺。

事实上,从6月份目前的几场土地出让看,拿地的价格虽未创下新高,但开发商的拿地热情明显上涨了。

这种情况在一线城市更加明显。据报道,随着一线城市房地产市场的持续向好,土地市场也再度热闹起来。6月份上海推出的多宗地块,溢价率平均达60%以上。

不过不容忽视的是,目前杭州市区商品房仍有近15.6万套库存量。从近几个月的市场实际情况看,成交量的高企也并未带来市场的全面回暖,个盘之间的成交差距仍较大,市场上甚至已出现了“有升有降”的分化局面,特别是一些前两年在“高位”拿地的项目,或至今仍尘封不动,或历经多年还未曾开盘,又抑或是开始亏本销售来回笼资金。



### 拿地10年 西湖边的绝版宝地今年或部分面市

2005年7月,嘉里建设经过102轮竞价,击败新鸿基等竞争对手,以24.6亿元的价格取得浙江大学湖滨校区地块原址土地使用权,折合拿地楼面价为14349元/平方米。而彼时,杭州市场尚未迎来外来大鳄“入杭潮”,杭州市场对于“地王”的概念也没有那么清晰,数据显示,当时杭州市区新建商品房均价普遍在8000元/平方米-10000元/平方米左右,可以说,嘉里建设的“豪气”刷新了杭州人民对于单宗土地总价的期待值。

不过据此前报道,对于嘉里中心,嘉里建设的出资还不止这个数字,据当时出让信息显示,湖滨地块由三期组成,当时出让范围是一期和三期,二期则在拆迁完毕后由竞得人按这次出让单价标准另行补缴地价款,办理相关手续。一期、

三期地上总建筑面积为158252~171439平方米,二期地块则在此基础上再增加地上建筑面积3447~3734平方米,建筑密度不大于40%。按照这个规定计算,湖滨地块的总价应该在25.1亿左右。

拿地后,嘉里建设表示将在“西湖边最后一宗宝地”上开发高质量的商业综合体,取名杭州嘉里中心。

不过嘉里建设在拿地时没想到的是,从拿地到开工,嘉里中心一等就是7年。

据悉,由于当时的浙大湖滨校区地块并非净地状态,因此拿地后的前两年的时间都花在拆迁和平整工作上,其中的标志性事件便是西湖第一高楼——浙大医学院3号楼的爆破。

2007年10月,嘉里中心以一纸概念性方案试水市场,当时规划,香格里拉酒

店塔楼85米,写字楼63米,酒店式公寓60米。不过因为此举涉及破坏西湖边的天际线和城市风貌而遭到了反对

随后的几年里,嘉里中心的规划高度一再降,规划一改再改,皆未获批。2011年夏天,西湖申遗成功,再度明确了湖滨地区25米的限高标准,嘉里中心的规划与建设遭遇考验,再度止步不前。

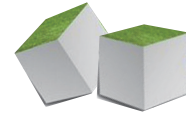
2012年1月,嘉里中心最新规划显示项目最高的楼为48米,最终获得了审批。根据公示,嘉里置业(杭州)有限公司拟在延安路西侧,庆春路北侧建设杭州嘉里中心。根据项目西立面图和长寿路剖面图显示,位于该项目中央的楼最高有48米,而且44米、46米和48米的建筑占有相当大的比重。

2012年上半年起,嘉里中心终于开始动工;2013年10月,嘉里中心首次公

开招商;而据最新消息,嘉里中心的写字楼部分和香格里拉酒店预计将会于今年年底左右投入使用,商场和公寓部分预计将于明年面市,目前价格待定。

从嘉里建设的官网可以看到,嘉里中心规划总面积为34万平方米,涵盖住宅、办公楼、酒店及大型商场,预计将于2016年分阶段落成,其中嘉里中心的公寓部分案名定为上湖茗居。

除了嘉里中心的“坎坷”外,原浙大湖滨校区地块的出让,并开启了最早的文教区集中出让之后,市中心高校地块的又一次出让潮,从杭商院到杭师大,从湖滨校区到华家池,几乎每个高校地块,都是当时杭州土地市场的“地王”,也吸引了诸如融创、滨江、绿地之类的大鳄进驻,而这些地块的项目,目前也都是杭州市场备受关注的重点项目。



### 售价低于楼面价 之江“地王”项目“割肉”走量

2009年10月份,华润集团联手新鸿基地产经过24轮竞价,以总价27.7亿元竞得之江地块,即现在的之江九里项目,当时折合拿地楼面价为15281元/平方米,这也是当时板块内的地王项目。

2010年4月份,楼市新十条出台;2011年2月份,杭州正式进入限购限贷的双限时代,“史上最严房地产调控”拉开序幕。而之江九里,作为板块内拿地价格最高的项目,出于市场行情和项目自身成本、规划等因素考虑,一再推迟项目上市时间。2012年3月份,之江九里首次在杭州市场亮相,当时华润、新鸿基品牌、华润“九里系”定位、万象城等标签,让之江九里一亮相即备受关注。

据当时之江九里对外消息,作为华润“九里系”的又一豪宅项目,由华润集团和香港新鸿基地产共同投资建设,也是华润新

鸿基继钱江新城的地标建筑万象城之后,在杭州打造的第二个项目。整个项目占地面积约9万平方米,地上建筑面积18万平方米,是一个以低密度为主的高端住区。定位为精装修房源,规划有城市排屋、多层洋房、高层公寓,其中高层公寓户型面积有90、180、200多、300多平方米。

不过在2012年3月份亮相之后,之江九里又开始陷入“沉寂”。当时,距离之江九里约2公里左右的金都·高尔夫墅(即现在的之江壹号)毛坯房源在售价为21000元/平方米、精装修价格25000元/平方米;新帝·朗郡的在售价为20000元/平方米上下。直到2013年1月份,之江九里才传出即将首次开盘的消息。据了解,受困于高地价等原因,之江九里在首次亮相之后,将规划以及销售计划都进行了多次的更改和市场测算。

从当时的情况看,最先计划的精装修交付改成了毛坯交付,同时,社区内最早规划的多层房源也改成了高层。销售方面,则由最初的首推排屋的打算改成首推高层。

2013年3月份,之江九里首次开盘,推出近400余套房源,当时对外的报价是起价18000元/平方米,预计均价20000元/平方米。不过从拿地楼面价以及加上多年的财务成本、建设成本等考虑,之江九里即开这个价格仍是明显亏本。

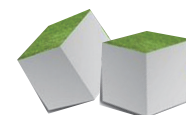
但后期随着周边佳兆业·玫瑰山、融科·瑗骊山等项目的相继入市,且在价格上,比之江九里更具竞争力,同时加上之江板块自身在杭州市场上,受到的关注度较低,之江九里的销售又开始陷入“泥潭”。

2015年1月,之江九里公然对外打出“亏本卖房”的口号,折后均价为18000元/平方米。不过这时的之江板块,刚需

项目的在售均价普遍在15000元/平方米左右,后期开盘的项目甚至直接走“低开”路线,之江九里折后18000元/平方米的均价市场似乎也并不买账。

2015年3月,之江九里再次降价,推出小户型房源特价。而这批房源在6月份有了一次集中的成交量体现。据透明售房网数据显示,仅在6月1日-6月23日期间,之江九里即成交近160套,成交均价15256元/平方米。而在2014年一整年,之江九里才销售了不到两百套的房源。

除了之江九里外,之江板块的多个项目也都是压力不小。当时同样是高价拿地的佳兆业、融科置业、大家等房企,旗下的玫瑰山、瑗骊山、之江悦等项目目前也基本是贴着成本在卖,甚至是亏本在卖。



### 绿城接手昔日杭一棉“地王” 将打造中式别墅院落

2007年10月份,备受关注的杭一棉A、B地块即59号楼地块挂牌出让。资料显示,59号地块,东至京杭运河,南至规划道路,西至规划道路,北至规划道路,其中A地块出让面积为34116平方米,容积率不大于0.9;B地块出让面积为50953平方米,容积率不大于2.2,出让的起拍总价为9.28亿元。当时该地块的出让吸引了绿城、金都、滨江、九龙仓等房企的到场,最终经过53轮的竞价,由当时首次来杭的远洋地产携手北京莱福,以总价22.26亿元的价格拿下,折合拿地楼面价为15588元/平方米。

从位置看,虽然该地块毗邻京杭运河,可建面积也较大,地块的容积率也不高,特别是A地块,容积率不到0.9,但是以高出底价近13亿的价格拍出,还是有出乎很多人的意料。要知道,当时桥西一带的房价也不过11000元/平方米-13000元/平方米左右。

拿地两年后,2009年杭一棉远洋地块正式交付。据悉,对于该地块的项目

规划,远洋早已有了明确的定位,它将在杭一棉地块上A地块上打造低密度豪宅,B地块则将打造精装修高层公寓。

2010年底,远洋杭一棉项目开工并公布其案名为“远洋·大河宸章”。据当时对外信息,远洋·大河宸章项目总占地面积为8.5万平方米,可建面积约为20万平方米。这就意味着,远洋·大河宸章在规划初期包含A、B两宗地块。按照当时规划,A地块为坐享一线运河生态景观的顶级低密度豪宅,B地块为具有独特产品气质的高层精装豪宅。据了解,当时远洋命名低密度A地块为宸庐组团,B地块的精装修公寓则命名为宸颂。不过这个组团名字用了不久之后即被舍弃。

2011年11月,远洋·大河宸章首次开盘,推出90-230平方米之间的房源,当时对外均价为30000元/平方米左右,成交均价在24000元/平方米-33000元/平方米之间。

不过当时杭州市场正处于限购、限贷等政策调控下,同板块内的顺发·吉祥

半岛和名城公馆陷入价格战,区域在售均价(毛坯)跌至两万以下。而大河宸章以“地王”的拿地价再加上近四年的建安成本、财务成本以及精装成本等之后,首开价格仍被不少人认为“低开入市”。如今,经过3年多的销售期,大河宸章目前已经交房,且进入尾房阶段。

而A地块则一直处于“无动静”状态,直到2014年7月份,A地块正式定案名为远洋·五十七号院,当时还在湖心亭进行了首礼暨房玺发布会。但是时隔不久,12月份不到,即有消息传出五十七号院停工的消息,当时有消息称,绿城将接手五十七号院。

其实,绿城与远洋杭一棉地块一直缘分不浅。2007年远洋拿地之际,即有消息传出当时绿城意属该地块,甚至做好了项目前期规划,不料被远洋横插一脚,让绿城痛失该地块。但在2011年,绿城向北京创景公司收购杭州远洋莱福房地产开发有限公司30%股权,而莱福就是当年与远洋联手拿下杭一棉的拍档。

2015年5月,改头换面后的杭一棉A地块化身为绿城·江南里亮相,定位为高端的中式宅院,共76席,项目规划250-400平方米中式宅院,赠送200-400平方米地下室,70-260平方米精装庭院,将是绿城继桃花源十锦园、西锦园、西子湖四季酒店、云栖玫瑰园之后,又一中式院房子。据悉,江南里预计将于11月份开放样板房,年底左右将首次开盘。

无论是嘉里中心,还是之江九里,抑或是江南里,这只是杭州高价地的一些典型案例而已。事实上,杭州市场上的高价地远不止这些。这些高价地,经历了拿地的“风光”后,因对市场应变能力较弱等原因,目前普遍命运多舛。据不完全统计,2009年以后至今拿下的高价地,仍有不少尚未上市,如中企·御品湾、中海·御道一号等都是较为典型的案例。而一些项目,即使已正式亮相,也有不少是以“贴成本价”在售甚至亏本在售,能保本或者盈利的项目是少之又少。

