

杭州限售价及精装土拍新政点评

念凌云

一、重大事件概述

澎湃新闻报道，6月29日，浙江杭州市区9宗地块发布挂牌公告。引人关注的是，出让条件中首次设置了“限房价、限精装”。至此，市场疯传已久的土拍新政终于尘埃落定。新出让地块的价格指标除了土地出让起价、封顶价，还自带未来的新房毛坯销售均价、毛坯最高价以及最高精装标准。

图表 1 杭州本次土地使用权出让挂牌情况

出让日期	7/30						7/29
出让区域	钱塘新区		萧山区				余杭区
地块名称	下沙中心区 单元 JS0410-10 地块	新湾接到抢 险湾东商住 用地地块	蜀山西 单元 C- 07 地块	市北西单 元兴议区 地块 B- 23 地块	萧山城区 市北东单 元 F-03 地 块	空港核 心区 1 号地块	乔司新 城中心 区 D2-6 地块
规划性质	住宅（设配 套公建）	住宅（设配 套公建）、 商业商务	商住用 地	居住用地	居住用地 （含配套 幼儿园）	商业、 居住用 地	商住用 地
容积率	2.8	2.4	2.6	2.4	2.5	2.1	1.3
建筑面积 (m ²)	171595.2	146496.6	54184	61447	151917	93666	12255.1
起始总价 (亿元)	346880	71418	51475	122894	303834	62756	17158
起始楼面价 (元/m ²)	20215	4875	9500	20000	20000	6700	14001
封顶楼面价 (元/m ²)	26276	6336	12342	25940	25990	8707	18162
毛坯最高均价 (元/m ²)	33500	15000	24300	34000	34000	17000	25200
毛坯最高单价 (元/m ²)	36850	16500	26730	37400	37400	18700	27720
精装现价 (元/m ²)	4000	3000	3500	3500	3500	3500	3500

数据来源：公开信息整理、红塔证券

二、其他机构观点

（一）克而瑞：江浙区域总经理

《浙江新闻：首次在土地出让环节“限房价” 杭州楼市将向何方？》

克而瑞江浙区域总经理刘晨光在2019年7月1日接受浙江新闻采访时表示，“双限”是政府稳定预期的一个非常好的手段，这种在土地出让文件中就明确房价、精装修价格的做法，更能达到稳预期的效果，将限价政策前置，在土地拍卖前就公布销售最高限价，无论拿地的开发商，还是购房者，从拿地那一天就能预判未来的房价。

对于新政给了开发商有限的盈利空间，是否会降低建筑质量，从而“挤出”更多利润？“提前锁定价格后，就看房企的产品设计、成本管控和运营能力，一些注重长线开发、不过于追求速度的开发商，或许有机会脱颖而出。”刘晨光表示，从实施过这类政策的城市来看，即是如此。

（二）房天下

《杭州修改土地出让规则，首次出现“限房价”条款》

“限房价、竞地价”，作为楼市调控的一个举措，意味着调控升级，将对未来楼市产生深刻影响。杭州此举，显然是为了给此前火热的土地市场“降火”。今年上半年，杭州土地市场多宗土地单价创下板块新高。若以地价计算保本房价，已远超当前板块在售楼盘的备案价。开发商如此激进，除了资金宽裕这一因素外，恐怕还与其赌博心理有关。寄希望限价逐步松动，届时的开盘价全面超过当前备案价，即便高价地也有利可图。

如今，政府在土地出让时就设定最高售价，那就意味着彻底封死了开发商对未来房价的幻想空间。开发商唯一能做的，是针对最高限价来倒推拿地价，而不是像过去那样，在预判未来房价的基础之上评估拿地价。如此一来，等于是先把谜底亮了出来，不再需要猜测、幻想和豪赌。

（三）易居研究院

《和讯房产：杭州首次现“限房价”地块 土拍新政落定》

政府在土地出让时就设定最高售价，也就彻底封死了开发商对未来房价的幻想空间。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，杭州此次土拍新政是价格管控上的一个很大的创新。“有了限价，房企拿地的时候就会更加保守和约束。这对于稳定地价，将起到较为积极的作用。”

三、红塔证券观点

此次杭州市9宗地块挂牌出让条件中设置的“限房价、限精装”措施，是杭州调控房地产市场的新举措，对杭州本地房地产市场将产生较为深远的影响，主要是以下几个方面：

1、杜绝地王频发

图表 2 2019 年 1-5 月全国土地出让成交金额排名前 20 个城市



数据来源：公开信息整理、红塔证券

在此次新政出台之前，杭州土地市场一直是全国所有城市中最火爆的市场，2018年杭州市土地出让金达到2443亿元，排名全国第一；2019年1-5月杭州市

土地出让金达到 853.29 亿元，排名全国第一，楼面地价达到 16918 元/m²，仅低于北京。除此之外，杭州地王频发，2019 年 4 月，滨江集团拿下杭州单价地王，楼面地价超过 5 万元/m²，刷新杭州土拍记录，可以看出杭州在近两年的土地市场中的火爆程度。

此次杭州新政是价格管控上的一个很大的创新，从源头上限制住房价未来销售价格，房企参与土地拍卖的过程中能够更为精确的进行项目经济测算，避免对未来市场的盲目乐观，也避免了房企投资团队为获取土地而不惜代价的做法，这一新政可以促使房企拿地回归理性，有效遏制地王的频繁出现，从根本上控制房价过快增长。

2、结果调控转向预期调控

相对于结果调控，此次调控更倾向于预期调控。近年一二线城市中，一旦某地块拍卖价格较高，往往很快带动周边房价上涨，这种对于房价上涨的市场预期，使得地方政府的调控存在很大难度。此次调控从土地拍卖开始就限制住了房价预期，不仅使拍卖的 9 个地块的房价得到控制，这 9 个地块也代表了周边房价的未来预期，对于周边房价的上涨预期起到釜底抽薪的作用，这 9 个地块相当于在杭州市土拍市场树立起一个地价和房价的标杆，从而对杭州全市的地价、房价稳定起到积极作用。

3、考验房企成本控制能力

未来房价的限制，使得房企在拿地时对于土地成本的测算将更为明晰和一致，房企期待未来房价上涨而推高土地价格的现象将得到遏制，对于那些成本控制得当、费用控制有力、融资优势明显的房企将在此次新政中获益。但是这是否会催生新一轮高周转竞速还需要进一步观察，对于商品房质量的保障将如何实现也是对地方政府新的考验。

目前涉及的上市公司主要为浙江本地房地产企业，包括：广宇集团（002133.SZ）、浙江广厦（600052.SH）、新潮中宝（600208.SH）、滨江集团（002244.SZ）等，其中滨江集团在杭州地区收入占比超过 90%。预计对这些房企的预期将产生一定负面影响。

四、风险提示

- ◇ 该政策可能会降低房地产开发企业的拿地热情，存在一定程度上降低土地投资的可能性；
- ◇ 存在降低投资性购房需求的可能性，有可能会导导致商品房需求整体下滑。