

3 宗摇号，4 宗底价，杭州四批次集中供地平稳落幕

11月29日，杭州市2022年第四批集中供地完成竞拍活动。本次集中供地推出的8宗涉宅地块全部成交，其中底价成交4宗，3宗地块进入摇号环节，地块热度分化明显。本次集中拍地总成交建面28.7万平方米，成交总金额98.9亿元，成交楼面均价19922元/平方米，平均溢价率8.4%。

1、供应情况

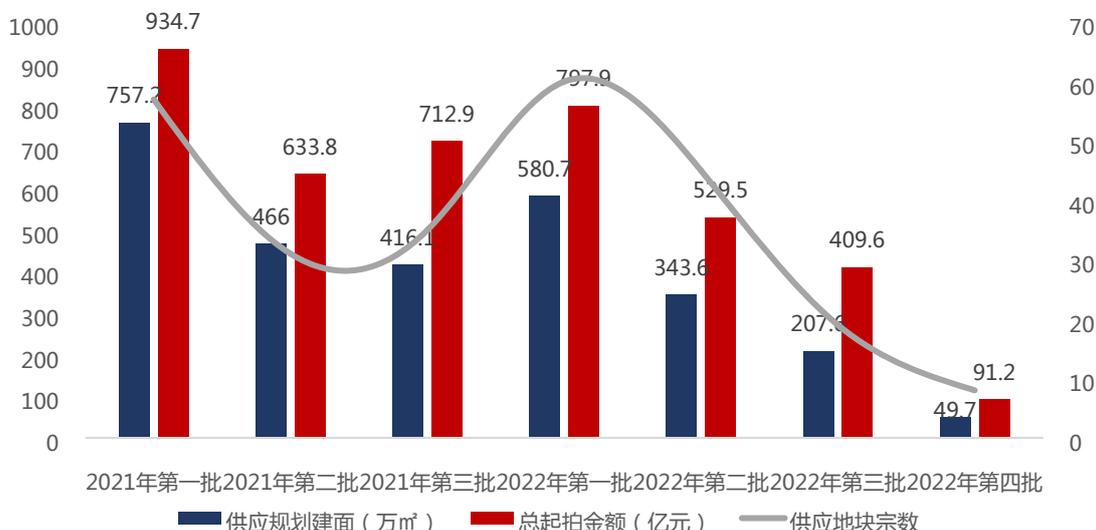
◆ 2022年第四批集中供地供应总建面207.6万方，规模历次最小

10月28日，杭州第四批次集中供地共推出8宗宅地，总出让面积28.7万m²，总规划建筑面积49.7万m²，总起价约91.2亿元。本次也是杭州自集中供地以来，规模最小的一次推地。

表：杭州历次集中供地供应情况

表：杭州历次集中供地供应情况							
指标	2021年第一批	2021年第二批	2021年第三批	2022年第一批	2022年第二批	2022年第三批	2022年第四批
供应地块宗数	57	31	35	60	45	19	8
供应土地面积 (万m ²)	301.8	191.6	176.2	256.6	173.7	104.5	28.7
供应规划建面 (万m ²)	757.2	466	416.1	580.7	343.6	207.6	49.7
总起拍金额 (亿元)	934.7	633.8	712.9	797.9	529.5	409.6	91.2

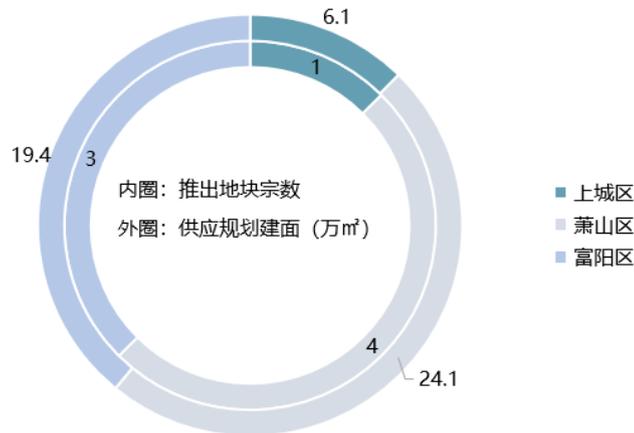
图：杭州历次集中供地推地规模对比



◆ 仅上城、萧山、富阳有供应

本次集中供地仅3区有供应，其中萧山供应4宗，总供应规划建面24.1万m²，3宗位于钱江世纪城板块，1宗位于河上镇板块。富阳供应3宗，总供应规划建面19.4万m²，分别位于银湖科技城、富春、场口板块。上城供应1宗，供应规划建面6.1万m²，位于江湾新城板块。

图：杭州 2022 年第四批供应地块区域分布情况（按规划建面排序，单位：万 m²）



◆ 土拍规则取消线下“一次报价”

本次集中供地土拍规则略有调整：取消了溢价 10% 封顶后的线下“一次报价”，改为溢价 12% 封顶后，上限有效报价企业数量超过 1 家即直接摇号。

2、成交情况

◆ 3 宗地块进入摇号阶段，揽金 98.9 亿

本次集中拍地，推出的 8 宗地块全部成交，总土地出让金额 98.9 亿元，成交楼面均价 19922 元/m²，平均溢价率 8.4%。8 宗地块中 1 宗地块较高溢价成交；3 宗地块进入摇号环节，占比 37.5%，4 宗地块以底价成交，占比 50%。

图：杭州历次集中供地成交情况

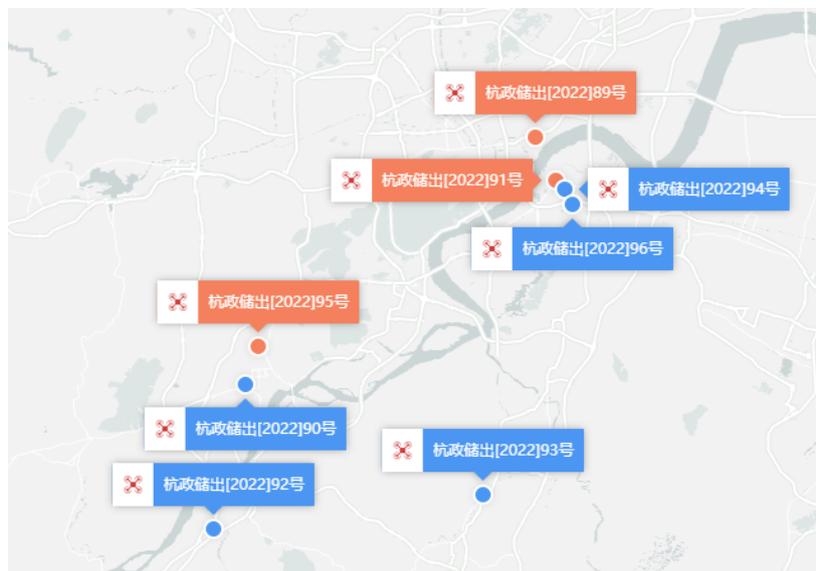
指标	2021年第一批	2021年第二批	2021年第三批	2022年第一批	2022年第二批	2022年第三批	2022年第四批
成交宗数(宗)	57	14	35	59	45	19	8
成交总建面(万 m ²)	757	174	416	565	344	208	50
成交楼面均价(元/m ²)	15567	14794	18327	14642	16218	20741	19922
溢价率(%)	26.1%	4.6%	7.0%	6.4%	5.2%	5.1%	8.4%
土地出让金(亿元)	1178	258	763	827	557	431	99
溢价封顶宗数(宗) (一次报价宗数)	41	0	24	23	12	8	3
撤牌&流拍宗数(宗)	/	17	/	1	/	/	/

◆ 土地市场热度趋于平稳

与 2022 年三批次相比，本次集中供地溢价率增长 3.3 个百分点，封顶成交占比下降 4.6 个百分点，底价成交占比增长 2.6 个百分点，土地市场热度整体趋于平稳。

◆ 房企拿地更精细化，地块热度分化加剧

本次集中拍地 3 宗地块进入摇号阶段，1 宗接近溢价上限成交，另外 4 宗底价成交，热度分化明显。其中钱江世纪城板块 96 号地块底价成交，富阳银湖科技城 95 号地块摇号成交。究其原因，房企对于拿地更加精细化，投资偏向去化有保障的板块，也考虑地块本身的质量。



◆ 本土房企包揽，滨江斩获 2 宗

本次供应的地块均被本土房企竞得，其中滨江斩获钱江世纪城的 94 号、96 号地块，建杭置业通过摇号竞得江湾新城的 89 号地块。值得注意的是，本次拿地的 7 家房企均为民营企业，

表：杭州 2022 年第四批集中供地房企拿地金额排行

序号	竞得企业	宗数	拿地金额 (亿元)	成交建面 (万㎡)
1	滨江	2	36.6	12.7
2	建杭置业	1	27.5	6.1
3	中天美好	1	15.8	5.1
4	富阳百合房产	1	7.9	8.7
5	富阳山水置业	1	5.7	4.6
6	杭州东吴房产	1	3.0	6.1
7	浙江新世界	1	2.5	6.4

3、热点地块分析

世纪城核心区单元 SJC0204-01 地块



本地块位于钱江世纪城板块，是本次竞争最激烈的地块，经过 17 轮报价，该地块报价达到中止价进入摇号阶段。共有绿城、滨江、保利、中海、中天、大家、西房等 42 家房企参与，最终由中天美好竞得。地块规划建面 5.1 万方，成交金额 15.8 亿元，成交楼面价 31164 元/m²，溢价率 11.3%。

地块地段较核心，距离钱塘江直线距离 1.5 公里，距离奥体中心 2 公里；周边高端写字楼林立，整体规划利好较多。地块交通便利，邻近地铁 2 号线、6 号线，多条公交线路环绕，且距离盈丰路地铁站仅 0.7km，周边生活氛围浓厚，教育、商业、医疗配套也较完善。周边市场热度较高，南侧临近的万科星潮印象府，4 月最后一期开盘中签率仅为 6.74%；板块内即将开盘的悦著云轩，中签率也仅有 10.55%，地块后期项目去化有保障。

结语：虽然当前全国房地产市场仍在筑底，但杭州的土地市场的热度仍趋于稳定，核心板块的地块依旧竞争激烈，当然地块间的热度也分化明显，预计这种分化将长期存在。没有了地方平台的托底，杭州能以全部民营企业拿地，也说明了房企对于杭州房地产市场的信心。随着第四批集中供地的顺利落幕，也标志着 2022 年土地市场收官，2022 年全年共成交涉宅地块 131 宗，成交总建面 1165.5 万方，同比下降 13.5%；总土地出让金 1913.5 亿元，同比下降 13%。

序号	行政区	板块	地块名称	用地性质	容积率	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	竞得企业	线下摇号 参拍企业
1	上城区	钱江新城二期 (江湾新城)	四堡七堡单元 JG1402-12地块	住宅	1.9	61316.8	274905	44834	11.79%	建杭置业	坤和、建杭、中豪、滨江集团、杭州兆欣 (首译)
2	萧山区	奥体	世纪城核心区单元SJC0204-01地块	住宅	2.9	50576	157613	31164	11.30%	中天美好	世纪金汇、浙江中豪、绿城、建杭、大家、西房、杭州钱江房产、招商、伟星、保利、滨江集团、坤和、中天、海威置业、杭房、金地、中海、中建三局、龙湖、兴耀等42家企业
3		奥体	世纪城核心区块单元SJC0302-08、0302-14地块	住宅	2.8	86354	267791	31010.84	10.75%	滨江集团	/
4		奥体	杭州市世纪城南单元XSCQ0404-11(1)地块	住宅	3.0	40839	98014	24000.1	0.00%	滨江集团	/
5		河上	河上单元 XSLP0602-24地块	住宅	1.9	63602	25441	4000.03	0.00%	浙江新世界	/
6		富春	富春92-1号	住宅	1.6	86580.8	79000	9124.42	0.00%	富阳百合房产	/
7	富阳区	场口	场口10号-1	住宅	1.02	61017.42	29660	4860.91	0.00%	杭州东吴房产	/
8		银湖	银湖37-8号	住宅	1.01	46351.93	57000	12297	11.76%	富阳山水置业	富阳山水置业、金汇世纪
备注：标红地块为进入摇号环节地块。											