

# 12445套新房成交 “红盘潮”助力第三季度成绩单

■记者 唐欣

转眼2021年已经过去四分之三。前三季度的楼市成绩单全部出炉。今年第一季度，萧山共成交新房11917套，第二季度共成交新房11181套，第三季度共成交新房12445套。显然，8月份新政后的“红盘潮”，使得今年第三季度的总成交量最高。

南部新城的蜀惠朝闻花城以1715套成交套数，拿下了前三季度的新房成交套数第一名。而拿下2021年上半年冠冕的森与海之城，则以3套之差落第二名。第三名的则是亚运村的商业项目——亚奥城南区。当然，要上榜单，还有一个特点，那就是盘得够大，供应得足够。

排名	楼盘	套数	销售面积 (㎡)	销售均价 (元/㎡)
1	蜀惠朝闻花城	1715	174716	29821
2	森与海之城	1712	181280	14637
3	亚奥城南区	1286	106561	35855
4	欣品华庭	1281	133937	29090
5	和者时光印象府	1056	97234	25022
6	虹云之城	1048	110058	25616
7	昱泊名府	946	101592	30138
8	锦胤云荟院	938	97172	33348
9	潮起云上府	820	83241	37663
10	博杭博语华庭	743	81015	34001



## 第三季度迎来新政 限售楼盘骤减

今年8月5日，杭州住保房管发布了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，从加强住房限购、完善新建商品住房销售管理、规范市场秩序三方面进一步加强调控。政策包括规定落户本市未满足5年的户籍家庭，在购房之日前2年起已在限购范围内连续缴纳城镇社保满24个月，方可在本市限购范围内限购1套住房等内容。

这并不仅仅是第三季度，预计也是今年楼市最劲爆的新闻了。一夜醒来，房票“飞了”，不少新杭州人购房资格的失去是此轮调控的直接打击。接下来新房摇号购房意向登记家庭数与公开销售房源数的比例大于或等于10:1的楼盘需进行购房者的社保排序，原来的“流摇”楼盘，也要摇号销售，成为了楼市的重要变化。而热门楼盘在社保排序后再进行中签率的算法，直接影响到限售5年楼盘的骤减。

在新政出台前，前三季度销售套数第一名的蜀惠朝闻花城就因为中签率低于10%，而导致多幢房源需限售5年。新政后，萧山再也没有新增需要限售5年的楼盘了。如今，蜀惠朝闻花城已经签约了1715套房源，拿下萧山今年前三季度销冠。

2021年前三季度还有新街板块的欣品华庭、和者时光印象府，新塘街道的虹云之城等楼盘表现可圈可点，而榜单上的和者时光印象府、昱泊名府、锦胤云荟院、潮起云上府、博杭博语华庭均已售罄所有住宅房源。

## 多盘热销 乡镇楼盘增供应

今年第三季度的楼市因为亚运村“三子”开盘、奥体印象城开业、法拍房看头十足等热点消息显得非常热闹。

其中，花栖云境里、花屿观澜里、樱漫里、星翠澜庭、花曜里、桂冠东方城、亚奥城北、日耀之城、山澜桂语轩、漫悦轩、滨涛

映月公寓、樾臻府等都在第三季度首开，引起了购房者的报名“狂欢”，不少摇号多时的购房家庭满意“上车”。而星翠澜庭、观品名寓、亚奥城北、博奥花宸里需“拼社保”才能进入摇号环节。

土拍市场也并非没有消息。经过一波三折后，今年8月26日，杭州市重新发布了2021年第二批住宅用地集中出让公告。较之前规则，新增了设置竞买准入条件、调整土地竞价规则、规范购地资金来源、严格企业信用监管四大调整。并表示，第二批住宅用地集中出让于10月12日拉开序幕。

步入10月，萧山楼市迎来了诸多乡镇楼盘的开盘。街前的锦上悦华里、瓜沥的萧元江南新城、浦阳的森与海之城等，“1字头”的价格为刚需购房者再添选择。而萧山科技城的畅想江澜湾及市北板块的望涛月明公寓等，又带来了购房者心中的品质之选。

## 土拍情报



# 近建设三路站 绿城、滨江集团分夺市北宝地 第二批集中供地半数以上底价成交

■记者 陈胜楠

杭州第二批集中供地终于在10月12日正式拉开序幕。

成功出让的14宗涉宅用地，涵盖主城区4宗、萧山区3宗、钱塘区1宗、临平区3宗、富阳区1宗、临安区2宗，涉及多个热门板块，地块总起价约246.2亿元。

## 房企拿地谨慎 本土强势来袭

就整体成交情况而言，本次集中供地，即便涉宅地块的封顶溢价降至15%，但房企拿地较之前普遍更为谨慎，半数以上的涉宅用地均是以底价成交的，14宗地块总成交金额约257.46亿元。

虽然本次集中供地在挂牌期间房企以观望为主，没有产生报价，但对于优质地块，房企拿地的积极性依旧未变。比如萧山市北的2宗紧邻地铁建设三路站的涉宅用地，在挂牌期间就已吸引了多家头部房企意向竞拍，其中1宗更以11.04%的溢价率位居本次集中出让的溢价率榜首。

与此同时，本次集中出让本土房企强势“逆袭”，绿城在竞得市北1宗涉宅用地外，还与西房、坤和联合拿下了临平新城星桥片区的1宗涉宅用地，滨江集团也再次扩大市北项目矩阵。此外，兴耀、杭房、中天、德信等也分别补仓优质地块。

## 绿城、滨江集团市北项目各+1

本次出让的2宗市北涉宅用地——萧山区市北单元XSCQ1310-R2-20地块(萧政储出【2021】48号)、萧山区市北单元XSCQ1305-R2-37、XSCQ1305-R2-38地块(萧政储出【2021】49号)均位于东单元，并靠近地铁2号线建设三路站，未来所建商品住宅的精装销售均价上限为37500元/㎡。

就目前市北单元而言，东单元内在售的项目有滨海映月公寓、望涛月明公寓、花屿观澜里，西单元仅剩花曜里还有少量供给。以滨海映月公寓为例，该项目9月首开的620套住宅，共吸引6091户家庭参与登记，平均中签率约10.18%。

成交溢价率最高的萧山区市北单



底图源自杭州市规划和自然资源局

元XSCQ1310-R2-20地块(萧政储出【2021】48号)在竞价当天，经过22轮竞价后，由绿城以总价211295万元、溢价率11.04%收入囊中。

该宗48号地块出让面积约35131㎡，容积率不大于2.5，地上建筑面积约87827㎡，并需配建面积为8783㎡的公租房。地块东至经十路，南至规划纬六路，西至宁东河绿化带、泵房防护绿化带，北至建设三路、泵房防护绿化带，即位于在售的滨海映月公寓北侧，地块东侧紧邻开悦幼儿园，西北侧则是拥潮府。

由滨江集团以总价207226万元、溢价率8.37%竞得的萧山区市北单元XSCQ1305-R2-37、XSCQ1305-R2-38地块(萧政储出【2021】49号)东至宁安河绿化带，南至加贺路，西至规划经四路，北至建设四路。从区位上看，该宗地块位于锦宸名邸的北侧。

49号地块整体出让面积约35303㎡，容积率不大于2.5，地上建筑面积约88257㎡。特别约定了需配建面积为8826㎡的公租房，以及用地面积为9011㎡的幼儿园。整宗地块形状较规整，其中XSCQ1305-R2-37地块为居住用地(R2)、XSCQ1305-R2-38地块为幼

园用地(R2幼)。德信再入临浦 拿下滨望之宸府“姊妹”项目

临浦单元XSLP0301-01、33地块(萧政储出【2021】50号)，即新河村老十房1号地块在竞价当天由德信以底价63568万元竞得，折合拿地楼面价7042元/㎡。

根据公示，50号地块出让面积约41032㎡，容积率不大于2.2，地上建筑面积约90270㎡。其中，XSLP0301-01地块为居住用地，XSLP0301-33地块为服务设施用地(幼儿园)。此外，公示还特别约定了并需配建面积为9027㎡的公租房，代建用地面积为6092㎡幼儿园。

该宗地块未来所建商品住房的精装销售均价上限为16100元/㎡，与滨望之宸府的精装销售均价一致，据悉滨望之宸府首开平均中签率为15.63%，二次加推平均中签率为19.11%。

值得一提的是，该宗50号地块项目也是德信继滨望之宸府、泊岸江宸轩后，入驻萧山临浦的第三个项目，大有深耕板块的意味。而有了前两个项目的“参照”，也在一定程度上为新项目积聚了些许的人气与关注度。

# 中签率14.7% 瓜沥打上摇号擂台 6盘集结热度是否延续?

■记者 陈胜楠

国庆长假期间杭州楼市迎来了推盘小高峰，粗略一看就有十余个项目相继开盘。单看萧山，就有萧元江南新城、樾臻府、畅想江澜湾、锦上悦华里这4个首开新项目，板块涉及瓜沥、河上、萧山科技城、衙前。

可以说，萧山的镇街板块在假期站上了摇号擂台赛。这其中相当有话题度的当属萧元江南新城了，自2019年12月19日项目地块(萧政储出【2019】42号)由新丝路以封顶价37761万元+自持3%面积比例竞得后，便很长时间在市场上“隐身”了。

据悉，萧元江南新城整个项目分东、西两区，涵盖住宅、酒店等内容，可售住宅共就6幢，本次首开就领出了所有住宅、共164套的预售证，大有想一波清盘的意味。与此同时，“捷足先登”的萧元江南新城也给瓜沥板块拿下了今年的“头彩”——1111户家庭登记，14.67%的平均中签率，基本能与南部新城、萧山科技城的一些项目看齐了。

除了萧元江南新城，板块内另一项目也有了动静。在今年5月7日的首批集中供地中，瓜沥分别出让了一宗位于坎山，以及一宗位于城北单元的涉宅用地。近日，瓜沥镇城北单元XS-GL1501-17地块，即萧政储出【2021】38号公示了项目的建设方案。

该宗地块在竞价当天由新丝路以封顶价39127万元+自持19%面积比例竞得，并需配建面积为4017㎡的



萧政储出【2021】38号地块项目效果图

公租房，以及需代建土地面积1255㎡的道路。

根据公示，38号地块项目共规划有9幢15—18层的高层，其中1幢为15层的办公楼，1幢为公租房，另有1幢2层东边套及3—18层为自持住宅，其余6幢均为可售住宅。项目所建商品住房的精装销售均价上限为17000元/㎡。

值得一提的是，瓜沥单元在今年上半年共出让了5宗涉宅用地，加上2019年出让的萧元江南新城项目地块，一共有6个可选项。而除了萧元江南新城已经首开外，万泰华章也已开放了展示中心，其余4个项目也都先后公示了建设方案。

万泰华章：整个项目共规划6幢可售小高层与1幢公租房、1幢自持，主推建筑面积约89㎡、95㎡、118㎡户型，项目所建商品住房的精装销售均价上限为17000元/㎡。

七彩未来社区三期项目：该项目为七彩未来社区三期C地块商住地(萧政储出【2021】27号)，地块除了住宅部分外，还将规划有市井老街商业、自持服务型公寓、公租房等内容。项目所建商品住房的精装销售均价上限为17000元/㎡。

江南春航坞山项目：为瓜沥镇航坞山单元XS-GL1102-08地块(萧政储出【2021】17号)项目，规划了3幢14层高的多层住宅，以及1幢12层高的商业楼。项目所建商品住房的精装销售均价上限为19500元/㎡。

宝业坎山项目：为瓜沥镇坎山单元XSGL0902-17地块(萧政储出【2021】37号)，项目含13%面积比例自持，规划有2幢5层的多层住宅，4幢14层的小高层住宅，另有1幢6层高的公租房，项目所建商品住房的精装销售均价上限为20350元/㎡。

# 12套房5套流拍 只有高品质、高颜值次新房 “笑傲”法拍市场

■记者 唐欣

10月以来，阿里司法拍卖上共有12套萧山区房源进行拍卖。拍卖结果可以这样概况：城厢街道“老破小”几乎“全军覆没”，北片不是高品质、高颜值的次新房还能在法拍房地产市场赢得多次叫价。

## 流拍率上升 连奥体洋房也不如以前

9月30日，奥体印象城开业，奥体板块的配套再次升级，可10月9日，结束拍卖的瑞名邸(景瑞天赋)，却印证了法拍房“渐凉”的事实。

瑞名邸距离新开业的奥体印象城不到1千米。周围有萧山区世纪实验小学、杭州学军中学教育集团文澜中学、杭州市崇文世纪城实验学校、杭州第二中学钱江学校等教育设施。据好找房网站，瑞名邸二手房挂牌均价89433元/㎡。

这套瑞名邸3幢2单元502室住宅房地，是多层洋房，在高楼林立的钱江世纪城属于稀缺产品。房屋建筑面积为128.59㎡，属于完好房，需二次过户。13人报名拍卖，报名人数较多的，但相比之前奥体房动辄过百的竞买记录，这套房子的竞买人明显冷静多了。最后经50轮竞买，以918.5001万元成交，低于评估价约192万元，单价为71428.6元/㎡。

同样是这幢楼2单元的一套一层的底跃房源。今年6月的时候法拍，4人报名，竞买了163回合，最后成交价达1002万元，单价为77922元/㎡。今年2月，瑞名邸5幢1单元301室拍卖，建筑面积为170.9㎡，318个回合后拍到了1277.0001万元，单价约74722元/㎡。

单从今年2月和10月拍出的两套平层大户型来看，10月这套单价低了3293.4元/㎡。能顺利拍出已经算好的了。法拍房的流拍率一直在上升。今年8月，萧山区内的法拍房流拍率为33%，9月流拍率为35.7%，10月1日至10月12日，流拍率为41.7%。

流拍最多的就是城厢街道的“老破小”。里横河98号401室、里横河97号402室，还有今年9月流拍的崇化住宅区94幢3单元602室、郁家弄

9幢1单元301室，8月流拍的回澜北园10幢3单元102室等等。

有一套“老破小”例外被拍了82个回合，超过评估价28.2万元，那就是9月份拍卖的湘湖路1幢106室房产。有房产业内专家分析，竞买人赌拆迁的可能性比较大。

## 有两个优势的法拍房还是很受欢迎

大户型的法拍房，如果不是高品质的精装修楼盘，也难以赢得好市场。

10月5日流拍的明辉花园15幢1602室房产，建筑面积为165.38㎡，起拍价233.8万元。明辉花园位于宁围街道，距离地铁7号线新兴路站五六百米，也算近地铁楼盘了。从图片上看，小区没有人车分流，户型是萧山老底子喜欢的大空间，装修有点过时，所以流拍了。

唯一一套成交价超过市场评估价的就是北干街道钱塘明月苑5幢3单元1902室，建筑面积为162.83㎡。8个报名，拍卖了147回，最后以853万元成交，高于市场评估价3万元。这套房子受到欢迎主要有两个优势：第一，绿城打造，在萧山钱塘明月苑是高品质豪宅盘，周边配套也成熟，板块新房供应又极其稀缺，钱塘明月苑依然是改善置业的佳选。

第二，钱塘明月苑的学区为北干初中和银河实验小学文博校区，学区加分不少。

值得一提的是还有10月13日顺利成交的创世邸12幢1201室住宅房源。创世邸在奥体板块中辨识度很高，特别是白墙金框的外立面，是“高颜值”楼盘。这是创世邸的首套法拍房，房屋建筑面积为129.16㎡，房屋内中央空调、地暖、新风系统、可室对讲、水电卫等设施齐全，属完好房，该房产钥匙由物业保管，尚未过户至被执行人名下，标的物可能存在二次过户。

这么一套“高颜值”的奥体板块法拍房，吸引了15位竞买人，超4.9万次围观，最后经过46次竞买，以1039.5001万元成交，单价80481.6元/㎡。虽然比市场评估价1162万元低了，但拍到这个价格在当下行情里，依然让人感叹奥体板块曾经“万人摇”过的“红盘”强大的吸引力。据好找房，创世邸二手房近30日成交均价73700元/㎡。