

杭州誕住宅地王 綠城34億奪標

專家：政策提振樓市信心 各市土拍競投激烈

內房回暖

杭州主城區最後限價地昨日在經歷77輪角逐後，被綠城以每平米50717元（人民幣，下同）、總價34.2億元競得。這是時隔八年刷新杭州單價「地王」紀錄，也是綠城繼10月15日拿下杭州兩宗宅地後，再次出手。9月以來，土地市場回暖明顯，多地市場競投氣氛熱烈，並錄得溢價成交（見附表）。

大公報記者 白悅鳴

隨着內地商品房地市場交投回暖，多個城市土地拍賣競投氣氛熱烈。



杭州地王小資料	
地塊位置	杭州上城區四堡七堡（觀翠東）地塊
用地	居住用地
出讓面積	2.7萬平方米
容積率	2.5
可建樓面	6.75萬平方米
起始價	39454元人民幣/平米
出讓價	50717元人民幣/平米
投得公司	綠城中國

內地土地出讓市場好轉

日期	地區	地塊	成交總價 (億元人民幣)	每平米單價 (元人民幣)	溢價率	投得公司
10月22日	杭州	錢江新城二期核心區地塊	34.2	50717	28.5%	綠城中國
9月29日	廣州	天河核心區南方麵粉廠地塊	117.5	66957	33.35	保利發展
9月27日	成都	天府新區麓湖37畝地塊	—	24300	86.9%	潤達豐濱江
9月26日	深圳	寶安區新安街道地塊	28.2	52222	35.58%	保利置業
9月20日	成都	金融城三期24畝地塊	—	27300	42.19%	貝殼



▲杭州錢江新城。

該地塊即四堡七堡單元JG1402-36地塊，位於杭州天長觀湖小學南側，出讓面積26990平米，規劃建築面積67475平米，掛牌起始總價26.62億元，起始樓面價每平米39454元，所建商品住房銷售均價每平米不低於6.75萬元（含裝修6000元）。地塊吸引綠城、濱江、華潤、保利、越秀、建航、中海等國央企及民企激烈爭奪，最後由綠城奪得。

成交樓面價每平米50717元

作為錢江新城二期核心區最後一幅限價地，中國指數研究院華東大區常務副總高院生指出，該地塊競拍熱度高，按成交樓面價每平米50717元、新房限價每平米67500元計，房價與地價差壓縮至每平米16783元。

9月以來，多地土地拍賣均出現競投激烈。其中廣州南方麵粉廠地塊經過148輪激烈競價，以117.5億元成交價，每平米66957元的成交樓面價，成為廣州歷史土拍樓面價第二高地塊。成都中心城區進行的麓湖37畝宅地拍賣，競價超100輪，最終由川系民企潤達豐濱江以溢價86.9%、每平米樓面24300元競得，位列成都樓面價紀錄第三。

高院生指出，自9月24日以來，房地產行業不斷迎來政策支持，降首付、降利率、融資「白名單」等利好

持續落地，中央層面高頻表態穩樓市，對市場預期有較大改善作用。廣東省住房政策研究中心研究員李宇嘉認為，土地市場行情好轉，對從源頭上提振房市信心是有好處的。

分析：房市熱度回歸可期

隨着近期土地市場回暖，杭州加快土地出讓。日前（21日）掛牌3宗不限價宅地，分別位於上城區石橋單元、蕭山區奧體博覽中心單元、錢塘區下沙單元，總用地面積7萬平米，總規劃建面15.43萬平米，總起拍價39.57億元，出讓時間為11月20日。高院生相信，10月已掛牌的5宗地塊中，奧體地塊、安琪兒3號地塊、之江地塊有較大可能突破區域最高地價，熱度回歸可期。

IMF：中國多項措施方向正確

國際貨幣基金組織（IMF）首席經濟學家皮埃爾-奧利維耶·古蘭沙昨日在新聞發布會上表示，自上月以來，中國人民銀行和財政部等部門出台了一系列措施來穩定預期和信心。「這些措施的方向是正確的，很好地改善了房地產行業的狀況，例如降低借款利率，和改善房地產企業的資產負債表。」古蘭沙解釋稱，中國財政部最新發布的措施尚未納入此次預測，正等待更多細節公布。

廣東白名單項目逾400個 授信1350億

【大公報訊】廣東金融監管局黨委委員、二級巡視員劉雲海昨日在廣東銀行業2024年三季度新聞通氣會上介紹，目前，該局轄內銀行機構已為四批次「白名單」的404個項目，提供授信1350.18億元（人民幣，下同），落地融資項目331個、金額837.09億元，落地金額居全國第一。其中民營房企項目數佔七成、獲得授信規模佔比超八成。劉雲海稱，廣東金融監管局將按照

金融監管總局统一部署，將商品住房項目全部納入「白名單」，做到「應進盡進」「應貸盡貸」「能早盡早」。

一手銷售7680套增48%

他又透露，截至9月末，轄內房地產貸款餘額5.46萬億元，同比增長1.43%；前三季度，房地產開發貸款新增375.89億元，同比多增355億元。另外，據廣州市住建局發布的數

據，新政實施以來（截至10月21日），廣州全市一手住宅認購量7680套，較9月全月一手住宅網簽總量（5164套）增長48.7%；同期廣州全市一手住宅網簽6300套，與9月全月一手住宅網簽5164套增長19.47%。

此外，廣州房地產中介協會公布的最新數據顯示，10月7日至13日，廣州二手住宅共計網簽3120宗，交易套數創下自去年3月以來周最高水平。

深圳房價止跌回穩 超低價成交大減

【大公報訊】一系列利好房價「止跌回穩」措施效果逐漸顯現。乐有家最新監測數據顯示，10月以來深圳乐有家門店成交的二手住宅價格與參考價之間的偏差值有所縮小，9月份低於參考價20%以上的佔比達到52.9%，目前佔比則大幅減少13.9個百分點，至39%。

乐有家研究指出，此前二手住宅價格與參考價低於參考價20%以上的佔比連續6個月上漲，直到10月份才出現了罕見的回落趨勢。總體看，此前9月低於參考價成交的總佔比為92.4%，而10月至今這個佔比減少到了87.4%；而略

高於參考價成交的佔比則小幅度的提升。乐有家研究中心認為，當前在售或成交的二手房價格和前三季度比起來，「超低價」的情況已不多見。加上國慶期間市場已經消化了一大波筍盤，價格「止跌」將更加明顯。

今季新供應14448套房

穩樓市措施推出後，深圳已出現兩個日光盤。10月13日，深業上城學府332套房源，歷經3個半小時售罄，銷售總金額約26億元；光明鳳凰城板塊的中建觀玥10月19日正式開盤，吸引

2047批客戶搶192套房。項目開盤90分鐘即售罄，銷售金額約6億元。

此外，從深圳市住房和建設局獲悉，深圳四季度計劃入市涉及的商品房項目38個，預計供應房源面積為155.31萬平方米，供應14448套房。其中，11884套為住宅，商務公寓、商業、辦公分別為2096、176及292套。南山區四季度計劃入市商品房項目最多，共12個項目，提供房源5125套；寶安區9個項目，提供房源3307套；龍崗區、光明區、羅湖區均有逾千個房源入市；其餘分布在坪山和鹽田區。

買家加快入市 東涌6日二手成交19宗

【大公報訊】施政報告推出一系列利好樓市措施，提振買家入市信心，東涌區於施政報告後短短6日共錄19宗買賣，本月成交量比9月增4成；馬鞍山區本月更錄85宗，較上月同期急升逾6成。

本月累計50宗買賣 增四成

中原地產分行經理曹嘉華表示，東涌區過去6日連續19宗成交，本月累計錄約50宗，較9月全月36宗增39%。中原地產資深分區營業經理陳偉業表示，多重利好因素推動，買家積極入市，東涌東堤灣畔9月全月僅2宗成交，本月暫已錄8宗，當中5宗是施政報告後錄得，其中7座高層E室2房戶，實用面積527方呎，獲上車客以595萬元承接，實呎11290元，原業主持貨16年，賬面賺355萬元或升值約1.5倍。

中原地產高級資深分區營業經理伍潔玲表示，荃灣區本月已錄約100宗二手買賣，較9月全月超出12%，蝕讓盤火速獲承接，其中全、城滙5座高層D室2房戶，實用面積527方呎，以850萬元沽出，實呎16129元，買家為區內租客，見銀行取消壓力測試，息口開始向下，火速拍板承接。原業主於2021年1月以999萬元追價買入上址，現轉手賬蝕149萬或貶值14.9%。

二手交投回升，造價反彈。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗區本月錄70宗成交，已超上月全月64宗，其中新元朗中心3座中層E室套3房戶，實用639方呎，獲用家以686萬元承接，實用呎價10736元。是次成交較本月初同類戶型造價反彈11萬元，仍屬近年低位。原業主早於1993年買入單位，

持貨31年，賬面勁賺497.9萬元或2.6倍。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山本月暫錄85宗成交，較上月同期升逾6成，其中海柏花園4座中層F室套3房戶，實用面積567方呎，換樓客以793萬元購入，實呎13986元。據了解，原業主2019年以950萬元購入單位，物業5年貶值157萬。

用家積極吸納蝕讓盤，消息指，將軍澳天晉2期5B座頂層一個3房連天台單位，實用面積970方呎，以1908萬沽出，實呎19670元，原業主早於2013年以2119.2萬一手買入，賬蝕211.2萬元。

代理指出，粉嶺One Innovue E座中層11室，實用面積305方呎，原業主於2022年11月以469.1萬一手購入，剛以413萬元轉售，不足2年貶值56.1萬或12%。世紀21昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，北角莊士維港軒中層C室，實用面積350方呎，享維港景，原業主2022年6月以900萬元購入，現減至618萬元成交，實呎17657元，單位2年跌價282萬元。



▲東涌區於施政報告後錄得19宗二手成交。



黃竹坑站新盤銷情理想。



雷雲（左）與胡致遠表示，天部分單位加價一成。

天璽·天121伙周六賣 個別加價15%

【大公報訊】一手買賣情緒高漲，發展商提價及推盤信心大為增強。新地啟德天璽·天經首三輪搶清及透過招標勁賣721伙後，尚餘以價單發售的121伙，將於周六壓軸出場，個別單位加價15%。

新地副董事總經理雷雲表示，天璽·天銷情勢如破竹，繼首輪以價單公開發售的單位即日搶清後，今日再透過招標售出12伙，不乏大額及高價交投，同時落實本周六推售121伙。

新地代理總經理胡致遠稱，項目透過招標共售65伙，平均售價逾4000萬元，平均呎價逾3萬元。今日最新售出的12伙，錄得多宗逾半億成交。成交額由2357.1萬至7952.3萬元，呎價26259至39901元。其中第3座（Peak Tower）41樓A室，實用面積1993方呎，成交價7952.3萬元，呎價37747元。第3座（Peak Tower）透過招標售出37伙，平均每伙樓價逾半億。本周六

進行第4輪銷售，壓軸推售121單位，折實平均呎價23833萬元，折實607.66萬至1922.37萬元，折實呎價20323至28607元，部分單位加價2%至10%。

據價單顯示，部分單位加幅高達15%，如第5座12樓至25樓A1室共11伙，實用面積同為501方呎，由上月29日最初價單定價1178.74萬元至1207.35萬元、呎價23528元至24099元，調加到最新1355.55萬至1388.45萬元、呎價27057至27714元，加幅高達15%，是減息

後加幅最勁新盤，意味過去三輪買家一買即賺。

Blue Coast II 周六次輪售88伙

長實營業部首席經理郭子威稱，黃竹坑站Blue Coast II 累售196伙，套現約26億元，銷情理想，落實於本周六次輪以價單形式推售88伙，包括22伙三房及66伙兩房，折實呎價19623至23317元，折實平均呎價21570元，部分已加價2%。該批單位市值11.8億元。

新盤動態

新盤	動態	發展商
啟德天璽·天	周六壓軸推售121伙	新地
黃竹坑Blue Coast II	周六次輪推售88伙，另下周一推24伙招標	長實
啟德DOUBLE COAST I	今天公布首張價單，最快下周賣	會地牽頭
長沙灣瑜悅	今日加推及公布銷售安排，有機周日晒冷	華懋