挂价太高是主因 2008年杭州九大宝地鲜人问津土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文 https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E6_8C_82_E4_BB_B7_E5_A4_AA_E9_c51_525295.htm 再过一周，2008年的杭州土地市场即将落下帷幕。相比高度亢奋的2007年土地市场，2008年的土地市场要低落得多，成交面积大大减少。汉嘉研究机构根据杭州国土资源局官方网站的数据统计，2008年1月~11月，杭州房地产经营性土地出让总面积为2284亩，为2003年以来出让面积最少的一年。仔细盘点今年的成交土地名单，不难发现，地段好、规模大的宝地非常少，除了绿城一口气吃下蒋村3块地、滨江逆市勇夺重机厂地块这些可圈可点的拿地行为外，出让的都是些偏远地段的小面积地块。 其实，2008年杭州的推地规模并不小。第二期杭州读地手册共推出62宗总面积计3118亩的政府储备土地，第一期读地手册虽说推地规模没这么大，也有2241亩政府储备土地（两期手册有部分土地重复）。这二期读地手册中，有9幅宝地竟然无人问津。 9大宝地张榜半年少人问这9幅宝地中有湖墅南路186号新华集团地块、娑婆桥D-03、04地块、杭一棉C、C2/D地块、庆隆地区A-R21-05-2地块、桥西R21-B-38地块、申花路C2-5地块、R21-3/6地块、amp.水湘D地块（R21-12）、蒋村新区A-05地块、三墩城中村改造05/06/08/10地块。 这9幅宝地基本分布在城北板块和申花路三墩板块，都是杭州楼市的热门板块。不但地段非常热门，而且土地面积基本上都在50亩以上，在近几年的土地市场上都排得上号。 论地段而言，湖墅南路186号新华集团地块就置身于拱墅区中心区域，旁边就是大塘新村、叶青随苑，土地面积56.04亩

，容积率为2.5，算得上是9幅地块中最市中心的地块。一寸土地一寸金，这块地规模不算很大，参考总价却达到了12.14亿元。 就规模而言，9幅宝地中也有3大航母级地块：杭一棉C、C2/D地块为杭一棉的剩余地块。其中，杭一棉C、C2地块由61.01亩的住宅用地及10.63亩的商业用地组成，杭一棉D地块占地55.29亩。这两块地连成一体，总占地面积就有126.93亩，其中C、C2容积率高达3.5，整个地块堪称体量巨大；申花路R21-3/6地块分别由93.98亩和76.90亩的两块宅地组成，容积率为2.6，参考总价达到了16.3亿；三墩城中村改造05/06/08/10地块由两块宅地组成，总占地面积也达到了171.84亩，参考总价为14.75亿元。 发现，这9幅宝地中有7幅在今年6月一期读地手册上就已经推介过，但经过长达半年的推介，至今没有开发商动心。 资金门槛高是主因2008年，宝地为何日渐失去了往日的吸引力？ 一位长期跟踪杭州土地市场的人士认为，这9幅宝地在淡市中，存在着两大“ 弱项 ”：性价比不高和资金量过大。而这两项因素，正是导致宝地无人问津的主要原因。 这些宝地周边基本上有2007年高价地块曾经出让过，所以大多数地块参考楼面地价定得都较高。2008年，房价回落，开发商对地价的预期也相应下降，都抱着捡便宜货的心态前来拿地，一些楼面地价较高的地块自然无人报名。 比如，杭一棉地块，2007年曾创下楼面地价15588元平方米，总价22.26亿元的天价纪录。在这样的高价纪录前，杭一棉C、C2地块参考楼面价为10000元/平方米。而周边的新房房价如天阳上河、名城燕园成交价都保持在13000元/平方米左右，杭一棉地块虽说有运河资源，但位置相对更远一些，如果按10000元/平方米的价格拿地，项目操作起来会有些吃力。而

周边的地块如娑婆桥D-03、04地块、桥西R21-B-38地块楼面地价也在10000元/平方米左右。 再比如，三墩城中村改造05/06/08/10地块参考楼面单价也达到了5600元/平方米。三墩的房价目前已回落到8000~9000元/平方米，相应地，这样的楼面地价也显得不低，开发商觉得风险比较大。 相比较而言，今年土地出让名单中少数的几宗宝地如阮家桥地块、重机厂地块，出让时间都在9月份，整体性价比较高，如阮家桥地块楼面地价为6082元/平方米，重机厂地块综合楼面地价为4932元/平方米。 资金量过大是让开发商拿不动地的关键一环。据统计，这9幅宝地总计参考楼面总价约为92亿元。而且，单宗地的参考总价一般也在5亿元以上，一些巨幅地块如杭一棉C、C2地块和D地块参考总价达到了23.7亿元的天价。这对于今年手头普遍缺钱的开发商来说，吸引力自然下降。 9大地块可能是明年的推地主力据某消息灵通人士透露，明年初，这9大宝地将重新调价后进入土地市场，从而成为明年的推力主力。 杭州某公司自今年下半年以来就在物色合适的开发地块。据该公司负责人介绍，今年杭州读地手册上的推介地块参考楼面地价还停留在2007年底2008年上半年的水平。楼面地价过高、开发风险过大成为阻碍开发商拿地的重要因素。 虽说明年的楼市走向业内还拿捏不准，但对于明年的土地市场，大多数人预计会比今年热闹。一方面是地价已经有所下降，另一方面是银根放宽，开发商资金紧张状况有所缓解。据不完全了解，目前已有五六家品牌开发商瞄准宝地，准备伺机出击。萧山某公司瞄准的是市中心核心区的地块，而且眼光极高，意向总价在二三十个亿以上。还有两家公司则同时看中申花路地块，一旦价格合适便打算拿下。 据悉，

在这9幅宝地成为明年上市主力的同时，喜得宝、杭锅、杭氧等市中心重量级宝地可能也要亮相。不管旺季还是淡季，性价比高的宝地总不愁没人要，明年的土地市场值得我们期待。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com