

触发“5年限售” 中签率低至10%

高端住宅产品供不应求 杭州高端改善市场热度不减

本报记者 郭阳琛 张家振
杭州 上海报道

放眼整个杭州，新房市场和土拍市场依旧保持稳定。5月19日，杭州市奥体板块“红盘”月赋杭承府公布报名登记结果，该项目此次开盘推出220套房源，共有2677户家庭入围，成为杭州楼市今年第5个触发“5年限售”的项目。

5月以来，除月赋杭承府外，

“顶格社保”“5年限售”重现江湖

5月以来，杭州市总价破千万元的高端住宅项目推盘频繁。

记者在采访中了解到，月赋杭承府紧邻杭州市SKP、北侧距亚运村大约1公里。作为高端改善项目，月赋杭承府仅规划了约210平方米的4房3卫和266平方米的4房4卫两种户型，限价4.6万元/平方米。

尽管户型偏大且定位高端改善产品，月赋杭承府依旧触发了“顶格社保”。具体而言，入围月赋杭承府的无房家庭要求缴纳170个月社保，有房家庭则要求缴纳208个月的“顶格社保”，购入该项目后还需“5年限售”。

“5年限售”也在申花板块上演。5月13日，杭曜置地中心二区推出最后211套房源，报名人数超过4000组，有约2000组家庭最终“落选”，摇号中签率仅为9.94%，竞争同样异常激烈，这也直接导致该项目第2次触发“5年限售”。

“2022年至今，改善需求一直是杭州市房地产市场的主流。”在高原生看来，一方面，高端客群受宏观经济环境变化的影响相对较小，因此改善市场的韧性更足；另一方面，高端改善项目大多集中在热门区域和板块，一、二手房之间存在明显的价格倒挂，这也进一步促进购房者涌入。

记者注意到，5月以来，杭州

包括位于钱江新城二期板块的潮观平澜府、潮映华岸府和潮映万象轩以及申花板块的杭曜置地中心等多个千万级以上的高端住宅项目集中入市，摇号中签率大多介于10%~20%，中签率最高的潮观平澜府项目也仅为31.39%。

杭州市高端住宅产品供不应求，也导致商业大平层改善型项目市场格外广阔。《中国经营报》记者日前走访钱潮鸣翠云筑、滨江·世纪国泰中心和建发缦云轩等多个

市总价破千万元的高端住宅项目推盘频繁，但在项目互相分流下热度依旧不减、供不应求，尤其是单价最高的钱江新城二期板块，这也使得部门热门项目的成交量、成交均价和去化率等数据水涨船高。

“我们是目前市面上最靠近杭州IFC的项目，首套房需验资280万元，二套房需验资380万元，全款则需验资600万元。”5月21日，潮观平澜府置业顾问宋西(化名)表示。

宋西告诉记者，整个钱江新城二期板块东西长约4公里、南北纵深约1公里，是市中心唯一有成片空地可供开发的豪宅区，主要为建筑面积170平方米以上、总价千万级的豪宅产品。同时，这里密集分布有4个TOD项目，在杭州市城建史上也是前所未有的。

据介绍，潮观平澜府是钱江新城二期板块在5月份推出的第3个项目，均价约为6.6万元/平方米，户型约167~275平方米，总价最高逼近2000万元。此前，潮映华岸府和潮映万象轩“双子星”刚刚开盘，中签率分别为16.7%和10.08%。

“尽管板块内有其他热门项目会分流客户，但潮观平澜府推出的140套房源仍有500多组客

户发现，杭州市商业大平层户型建筑面积大多在300平方米以上，少数项目户型甚至突破了500平方米。此外，这类项目大多装修精良且需额外支付装修费用，也给了房企额外的利润空间。

“未来，杭州市豪宅市场或会逐步回归理性。”中指研究院华东大区常务副总经理高原生告诉记



杭州市高端住宅持续供不应求，不少购房者将目光转向了商业大平层。图为钱潮鸣翠云筑项目沙盘。 本报资料室/图

户入围，中签率为31.39%。”宋西感慨道。

克而瑞统计数据显示，5月8日~14日，杭州市共成交商品住宅1720套，较“五一”黄金周翻了三番；整体开盘去化率约69%，创4月以来新高；成交均价3.95万元/平方米，环比上涨超四成。5月15日~21日，杭州市新房市场成交量进一步走高，共成交商品房2194套，较上一周上涨7.2%。

记者注意到，钱江新城二期所在的上城区新房成交价格涨幅最大。5月8日~14日，上城区成交

者，在“房住不炒”等政策引导下，杭州市新房市场暂时不会突破6.98万元/平方米的限价。而随着涌入大平层等豪宅市场的“玩家”越来越多，销量将向地段稀缺、品质较高的项目集中。此外，钱塘江沿岸以及西湖风景区等拥有自然景观的低密度项目价值会逐步凸显。

均价由5月初的4.9万元/平方米上涨至超6.5万元/平方米，涨幅高达32.3%。

高原生分析认为，与杭州市外围板块不同，高端住宅项目所处的核心板块去化表现好，成交速度也快。同时，核心地段本身存在稀缺性，豪宅项目尤其是江景房“卖一套少一套”，从而导致市场供不应求。“沿江发展是杭州市最重要的一条城市脉络，比如钱江新城二期板块是目前的发展重点，很多外地人甚至认为这里之于杭州，相当于陆家嘴之于上海。”

商业大平层成交异军突起

商业大平层的出现，归根结底是杭州市高端住宅供给存在缺口。

在杭州高端改善住宅持续供不应求的同时，不少购房者也将目光转向了商业大平层。

“我们项目是杭州市目前卖得最好的商业大平层项目之一，2022年开盘至今仅剩四分之一房源了。”钱潮鸣翠云筑置业顾问李伟(化名)表示，该项目仅规划有305平方米和460平方米两种户型，主要在售户型是2022年年底加推的1号楼和2号楼，尤其是460平方米的大户型目前只剩下最后4套。

李伟告诉记者，该项目毛坯均价约6万元/平方米，精装修则需要8000元/平方米，有3种装修风格可供选择。如果全款购买，毛坯房价部分可额外享受九五折优惠。“以9楼一套305平方米的户型为例，装修费共240多万元，全款享受折扣后的总价约为1644万元。”

“尽管项目没有学区，产权也只有40年，但钱潮鸣翠云筑所处的钱江新城已无新房供应，其他热门板块的高端住宅则中签率太低，很多社保年限短的客户自然而然会转投这里。此外，商业大平层还有户型更大、层高更高等优点。”李伟补充道。

“商业大平层的出现，归根结底其实就是杭州市高端住宅供给存在缺口。”高原生分析认为，杭州市过去一直执行“9070政策”(即90平方米以下户型住房占全部户型的70%以上)，很多人想购买、居住大平层产品，但前两年住宅市场缺乏这样的产品供应，商业大平层自然而然填补了这一市场空白。

此外，相关政策的出台，则加速了杭州楼市商业大平层的发展。时间拨转到2018年4月，针对酒店式公寓市场出台的政策明确规定，“商服用地最小产权分割单元不小于300平方米”，小面积酒店式公寓自此被叫停，300平方米以上的商业大平层正式拉开市场帷幕。

2019年6月，杭州市又发布了土拍“双限”政策，大面积豪宅的溢价属性逐渐消失。迫于市场和成本压力，不限价的商业大平层逐渐成为开发商打造高端产品、获得可观利润的一大选择。

“杭州市商业大平层的打造逻辑经历了‘三段式’变化，从最初的‘卖性价比’，到后来的‘竞地段’，再到如今的‘卷产品’，最终形成了百花齐放的市场格局。”克而瑞研报分析指出，随着优秀产品力项目频频涌现，越来越多的高端需求得到升级释放，催化杭州市商业大平层成交异军突起。2020年以来，年均成交量基本保持在千套水平，2022年更是达到峰值，全年成交近2000套，同比大幅攀升近六成。

例如，地处钱江世纪城核心的滨江·世纪国泰中心，在一江之隔的同类住宅产品二手房价格直逼15万元/平方米的背景下，该项目在售房源单价仅4万元/平方米左右。在业内人士看来，除价格优势外，此类项目的最大价值点之一在于内部产品统一规划为500平方米以上的大户型，放眼整个杭州房地产市场，这样的大户型也不多见。

位于拱墅区祥符板块的建发缦云轩项目，为商业大平层提供了“新中式”这一全新样本。比如，大门整体超40米宽，造型上运用歇山顶、鸱尾脊、马头墙等中式传统建筑元素进行装饰；在色彩上，因地制宜选用黑白为主的色调，赋予建筑浓重的江南色彩。

“杭州市商业大平层的产品质量都不错，但随着越来越多的房企涌入这片‘红海’，整个商业大平层市场的供应或会出现过剩。”高原生表示，未来，杭州市豪宅市场会逐步回归理性。杭州楼市正开始回归居住属性本身，更加注重周边现有配套和性价比。

郑州都市圈一体化发展加速 跻身“国家级赛道”

本报记者 王登海 北京报道

在全国第九个国家级都市圈沈阳都市圈官宣之后，第八个国家级都市圈究竟花落谁家仍无定数。但是，业内普遍认为是郑州都市圈。

《中国经营报》记者了解到，河南曾提出了郑州都市圈和洛阳都市圈并行的规划方向。但是，历经多

多次调整

在此轮都市圈“抢位战”中，郑州都市圈经历了多次调整。记者了解到，起初河南省提出了郑州都市圈和洛阳都市圈并行的规划方向，即在建设郑州都市圈的同时，培育壮大洛阳都市圈，实现联动发展，发挥双城经济圈集聚效应。

其中，郑州都市圈脱胎于2016年国务院批复的《中原城市群发展规划》，当时，国家层面支持郑州建设国家中心城市，要求推动郑州与开封、新乡、焦作、许昌四市深度融合，建设现代化大都市区，进一步深化与洛阳、平顶山、漯河、济源等城市联动发展。

2020年，河南省中原城市群建设工作领导小组办公室印发《2020年郑州都市圈一体化发展工作要点》，提出郑州与开封、新乡、焦作、许昌“五城”联合抓好“一体系五工程”，书写2020年“联考卷”答案。

此时的郑州都市圈，以河南省8.7%的面积，集聚了全省近20%的人口和超过30%的经济总量。

2021年10月，河南省第十一次党代会上明确提出，加快郑州都市圈一体化发展，全面推进郑开同城化，并将兰考纳入郑开同城化进程，加快许昌、新乡、焦作、平顶山、漯河与郑州融合发展步伐。

次调整，郑州都市圈从“1+4”升级扩容到“1+8”，将洛阳等城市纳入了郑州都市圈范围，扩容后的郑州都市圈覆盖面积从1.59万平方公里扩大到5.88万平方公里。

业内专家认为，扩容后的郑州都市圈拥有更大的经济规模和综合实力，整体经济竞争力有所增强，有利于吸引更多的投资和资源，促进产业升级和创新发展。

在郑州都市圈之外，河南省还曾以洛阳为中心规划了洛阳都市圈。

洛阳是全国重点建设的老工业基地之一，也是河南省的第二大经济体。2019年，洛阳GDP总量突破5000亿元大关，与榆林、襄阳、宜昌比肩而立，是“中西部非省会第一城”的主要争夺者。

2020年12月，河南省正式发布《洛阳都市圈发展规划（2020—2035）》，提出规划建设洛阳都市圈，推动洛阳、平顶山、焦作、三门峡、济源一体化发展。

但是，2021年12月，在河南省委宣传部举行的“奋进新征程中原更出彩”主题系列新闻发布会上，进一步明确将洛阳、平顶山、漯河、济源纳入郑州都市圈范围。郑州都市圈正式从“1+4”(郑州+开封、新乡、焦作、许昌)扩容到了“1+8”。

郑州都市圈从“1+4”完成扩容“1+8”之后，形成了包含9个城市的中部区域协同体，其常住人口超4600万人，覆盖面积从1.59万平方公里扩大到5.88万平方公里，经济总量也从1.85万亿元增加到3.28万亿元，人口、面积及经济总量都将占到全省的半数甚至更多，体量更大，影响范围更广，跃升至中部地区省域都市圈首位。

扩容还是“瘦身”？

虽然经历了多轮调整，但是郑州都市圈至今尚未获得国家发改委的批复。

在武汉都市圈获批之前，业内一致认为，武汉都市圈和扩容后的郑州都市圈是“劲敌”，均有争夺中部国家级都市圈首张门票的实力和机会。

然而，2022年年底，《武汉都市圈发展规划》获得国家发改委批复同意，成为继南京、福州、成都、长春、西安、重庆都市圈规划之后，国家批复的第七个都市圈规划，郑州都市圈却落榜。

在此值得说明的是，在武汉都市圈获批前夕，国家发改委曾对都市圈做出过严格定调。

当时，国家发改委相关负责

未来可期

事实上，河南省对郑州都市圈跻身全国第一梯队寄予了很高的期望。在去年的全国两会上，河南代表团举行全体会议决定，以代表团名义，向十三届全国人大五次会议提交三份建议，其中一份建议是《关于恳请国家支持郑州都市圈规划建设的建议》，希望能在国家层面获批，从而进入“国家级赛道”。

而对于郑州都市圈来说，除了面积过广的争议之外，业内还有一种声音是，郑州作为都市圈的中心城市，其是否能够带动周边中小城市的发展。

“都市圈中心城市的发展水平在很大程度上决定了都市圈的发展水平，中心城市是周围地区经济增长的动力源，能够对周围地区进行辐射，拉动需求，带

人表示，从城镇化发展规律看，都市圈主要集中在经济发展优势区域，需要充分考虑发展基础和发展潜力，在条件成熟的前提下，依托超大特大城市或辐射带动能力强的城市逐步培育。不能跨越发展阶段，在不具备条件的情况下推动都市圈建设。

“从地方已印发的发展规划来看，都市圈范围大多是2万平方公里。各地在确定都市圈范围时要坚持实事求是的原则，顺应产业升级、人口流动和空间演进趋势，做到集约高效发展，防止盲目扩张规模。”上述发改委相关负责人表示，都市圈形成的重要特征是城市间有密切的人员往来和经济联系，基本范围

动地域性的经济发展，形成产业链。”业内专家在接受记者采访时表示，郑州市作为都市圈的中心城市，相较于其他国家中心城市，经济总量处于末位，与同为都市圈中心城市的重庆、成都还有较大差距，对郑州都市圈的带动作用较弱。而扩容之后，郑州都市圈地区面积广阔，各城市之间的交通、产业、人才等方面的协调不足，使得整个都市圈的辐射功能有限，影响了都市圈整体的竞争力。

记者了解到，近年来，郑州经济保持健康快速发展，综合实力不断增强，经济总量连上台阶，在全省经济发展中的地位和作用日益凸显。但是，在省会城市经济首位度上，郑州滞后于其他几个城市不少。

2022年，郑州的GDP是12934.69亿元，在河南省的经济首位度占比达到21.09%，在省会城市中经济首位度排名第22位。而与其对标的西安的首位度为35.05%，武汉的首位度为35.12%，成都的首位度为36.68%，明显存在一定差距。

有专家表示，郑州作为国家中心城市，已初步具备带动都市圈向前发展所拥有的产业优势以及结构优势，其在交通和信息基础设施建设方面一直处于领先地位，这为郑州都市圈的现代化发展提供了重要的支撑和条件。但是，郑州都市圈在科技创新和人才吸引方面还存在一定的短板。

相比一些发达城市，郑州市的创新能力 and 科技研发水平还有待提高，同时，也需要加强对高层次人才

才的吸引和留住力度。

上述专家表示，为了实现现代化郑州都市圈的建设，并与全国一流城市竞争，郑州需要加强科技创新驱动，提高自主创新能力，培育和引进高端人才，推动产业升级和转型。同时，建设现代化产业体系，培育具有竞争力的产业集群，推动经济结构优化和转型升级。此外，高水平对外开放也是郑州的发展重点，吸引外资、扩大对外贸易合作，加强与国际市场的连接和合作。

“通过在科技创新、现代化产业体系和高水平对外开放发展方面的努力，郑州可以进一步提升其首位度和综合竞争力，这将为郑州都市圈带来更大的发展机遇和潜力，推动区域经济的繁荣和可持续发展。”该专家表示。