

內地
樓市危局
四之三

「每次樓盤加推房源都要哄搶，幾千人圍在你的身邊，就聽到售樓小姐不斷地提示『十樓以下賣完了』、『兩居室的還剩最後一套』，你的腦子當時是蒙的，有一種這回不搭上車就永遠搭不上車的感覺。好不容易搶來一套，房子還沒見着，每個月睜眼就要付一萬多的房貸，也沒覺得買到房就是贏家，買不到房子焦慮，買到房子也焦慮。」

同事賺百多萬 悔當初不上車

莫凡是台州人，今年35歲，研究生畢業後進入杭州市電力局，擔任某部門副主任，年薪23萬元（人民幣，下同），算上每個月2,400元的公積金，在杭州生活得頗為瀟灑。由於電力局為單身員工準備了兩人一間的宿舍，每個月象徵性地收幾百元錢，所以莫凡一直沒有動過買房的心思。「我家經濟條件一般，2008年工作單位附近的樓盤開盤價每平方米1.2萬元，老家市中心才5,000多元，覺得不划算，加上沒女朋友，也就沒急着買房。」

八年過去，與2008年相比，工資上浮了20%，杭州的樓盤均價卻翻了兩番，那套莫凡覺得不划算的樓盤已經漲到每平方米3.4萬元，讓他後悔不已。「辦公室兩個同事眼光準，2009年都買了那個樓盤，現在輕輕鬆鬆賺了近200萬，等於我十年的工資，心裡真的有點不平衡。」

供款期二十年 透支人生賬戶

受G20峰會供電工作影響，雖然6月初莫凡就作出了買房的決定，但親身到各處去看樓，已經是9月初的事了。「我算算這些年的存款，加上父母資助和公積金貸款，撐一擰能買一套總價400萬的房子。本來以為這個預算肯定能買到不錯的房子了，沒想到6月初收藏的樓盤每平方都至少上漲了2,000元，而且還挑不到喜歡的戶型。」

最終，莫凡買了位於拱墅區的陽光城·文瀾府，三居室的房子總價480萬，算下來每平方米4萬元。「兩年前我陪同事看過隔壁的中鐵建·國際城，當時毛坯房每平方米賣2萬元，售樓處門可羅雀，我們來看房時三個售樓小姐陪着介紹，還打了好幾個電話請我們再考慮考慮。沒想到現在賣貴了近一倍，還要抽籤買房選房，一百多套房有四百多人搶。」

由於房價超出預算，莫凡唯有向父母求救。「本來他們給我準備了一百萬元，現在房價高了80萬，還要算上車位錢，實在是不夠了。我爸媽都退休了，他們把這輩子的公積金全都取出來給我，又湊了幾十萬，才讓我順利交了首付款。後面每個月還貸一萬多，還好公積金能承擔4,800元，自己再掏差不多6,000元。」

買不買都焦慮 沒有人是贏家

根據購房合同，陽光城·文瀾府將在2019年年初交付。「一套三年裡都看不見摸不着的房子，我得為銀行打上二十年的工。但是不管怎樣，也算是搭上了有房的列車了，買房前盼跌，現在就怕房價跌。」莫凡慨嘆，從決定買房到簽訂購房合同，只有中籤那一刻心裡很激動，其他時間一直在焦慮，焦慮買不到房、焦慮房價再漲、焦慮湊不到首付、焦慮還不上貸款、焦慮房價又跌……



■買房簽約也需排隊。

本報杭州傳真

鋪捂盤禁不止 抬價花樣多

香港文匯報訊（記者 俞畫、茅建興 杭州報道）9月初G20峰會結束後，莫凡開始從公司附近樓盤看起，他的目標很明確：三居室、學區房，為的是將來有了孩子能上好的學校。從天陽·鳳起到雅戈爾·御西湖，兩周內他看了四個樓盤，400萬內能買到的面積越來越小。「119平方米的小三居室都要450萬左右，還不包括車位，太貴了，嚴重超出了預算。」

9月14日，莫凡看到了一則新聞：杭州市房管局作出對九龍倉·瓏璽警告通知的決定，要求該項目7個工作日一次性開盤，10個工作日做書面整改報告。此前的今年7月，該樓盤有客戶繳納了10萬元認籌金，因為房價迅速上漲，項目一直不開盤，被購房者共同向主管部門舉報。

莫凡通過身邊的朋友了解到，九龍倉·瓏璽在杭州市房管局的備案價格是每平方米2.8萬元，按照有關規定，樓盤售價最多只能比備案價上浮15%，而9月初售樓處告訴他的售價已高達每平方米4.2萬元。「當時我以為有這條規定，能託個關係買套便宜的房子，沒想到一路託人上去，最終得到的答覆是，這條規定只適用於繳納了認籌金的客戶，我的希望還是落了空。」



■由於搶購者太多，杭州某樓盤將開盤地址移到黃龍體育館。

本報杭州傳真



香港文匯報訊（記者 俞畫、茅建興 杭州報道）土地價格漲幅僅次於深圳的浙江杭州，今年以來地王頻現，房價也跟着一路大幅攀升。作為大齡未婚男青年、在杭州市電力局工作的莫凡（化名）一向以理性自誦，由於工作單位提供的宿舍地段好、租金低，所以從2008年入職起，他冷靜地避過多次購房熱潮。今年藉G20峰會召開的利好，杭州樓市如同「瘋」了

一般，買房不買房，眼下正成為年輕的

首置族心頭難以消除的焦慮。在這種群體恐慌性氣氛帶動下，莫凡看了四個樓盤後就匆勿下單，正式宣告成為「房奴」。

■浙江杭州某售樓處購房者瘋狂搶購樓盤。
本報杭州傳真

趕上車花光父母養老金



舉債淪樓奴 分毫總算盡

香港文匯報訊（記者 陳旻 南京報道）晚上八點，夜色正濃。走進超市，張妍徑直走到水果櫃面前，拿起一串表皮有片片黑斑的香蕉去稱重。她說，「好的香蕉要三塊八毛錢一斤，而微微有點爛的香蕉只要一塊錢一斤，很划算。」自從舉債買房以來，即便是一塊錢一斤的爛香蕉，張妍也很少捨得去買。

雙方父母助力 新樓迎新生命

今年32歲的張妍碩士畢業於南京醫科大學，是南京一家三級甲等醫院中醫科醫生，每月工資不到8,000元。張妍與丈夫的老家都在蘇北農村，孩子還不滿1周歲。

去年底，孩子即將出生，張妍與丈夫準備咬牙買房。張妍挺着大肚子，跟着丈夫在南京城裡四處看房。城區內的新房價格都太高，她「根本想都不敢想」，價格能考慮的清一色都在偏遠的郊區，上下班不方便。

比較來比較去，夫妻倆選中了建成於2001年的南京秦淮區開源小區一處二手房，64平方米，價格為100萬零6千元。張妍說，圖的就是離工作單位近一些，附近還有地鐵。

張妍說，首付40萬元，「其中30萬元是雙方父母和兄弟姐妹們一起湊了借給我們的，自己付的10萬元還是結婚時男方父母給的」。其餘的房款，他們選擇向銀行貸款，辦理了商業貸款28萬元，公積金貸款30萬元。貸款期限為20年，月供5,000元。



■張妍去年在南京開源小區購買的二手房每平方米15,718元，今年已漲至22,500元。 記者陳旻 攝

不置衣零社交 基本萬念俱灰

張妍的丈夫也是碩士畢業，供職於南京一家公司，月收入7,000元。買了房子之後，夫妻兩人的薪水，一個人的用來付月供和還家裡借來的錢，另一個人的支撐日常家用。同科室的同事說，張妍特別節儉，小兩口沒買車，每次回老家都是擠公共汽車。平時同事聚餐，她總是找各種理由不參加，擔心「欠下人情卻還不了」。所幸科裡同事都很理解她的處境，倒沒有因此影響關係。

房子買了後，孩子出生，家庭開銷猛增。單靠一個人的薪水支撐，每月都十分緊張。張妍說，「基本已萬念俱灰，沒有給自己買過衣服，所有的花銷都反覆掂量，原則是先保證孩子的需要。」

鋪瘋搶癱網絡 夜奔滬簽單

香港文匯報訊（記者 俞畫、茅建興 杭州報道）9月18日，杭州市住房保障和房產管理局公佈了《杭州部分區域實施限購政策》，宣佈自9月19日起實施住房限購，在市區限購範圍內暫停向擁有一套及以上住房的非本市戶籍居民家庭出售住房。這個被稱為「溫和限購」的政策，在最後一夜掀起了外地投資客的瘋狂簽約，根據杭州透明售房網統計，9月18日，杭州市區（含余杭、蕭山）創造了單日商品房銷售3,265套的歷史紀錄，二手房簽約同樣創了歷史新高，共計1,840套。

限購前的瘋狂 購房者排長龍

為了趕在限購前夕完成簽約，開發商、中介公司連

夜組織購房者簽約，18日晚間，網簽系統一度癱瘓。在二手房中介「我愛我家」的杭州總部，等待簽約的購房者一直排到電梯口，叫號機裡的紙都差點用完。「人多空氣太差，感覺要窒息了。」看着「您的前面還有260人排隊」的叫號單，購房者李莉讓父母先去旁邊的咖啡館休息，等快到號了再打電話讓他們過來，「也不知道網簽系統什麼時候能好，老人這麼排起隊來，身體吃不消了。」

記者在朋友圈看到一位中介19日凌晨的留言：從中午就開始雞飛狗跳，到現在才暫時告一段落，最遠的客戶為了搶在限購前簽約，我們抓起POS機直接開車去上海刷單，精神可嘉！

鋪賣地收入漲 外地買家增

香港文匯報訊（記者 俞畫、茅建興 杭州報道）杭州樓市背後是整個地區持續火爆的市場。在土地市場上，杭州2016年1月至8月的土地出讓金已經高達1,057.1億元，同比上漲210%。在成交的土地中，單宗土地超過10億元的地塊達33宗，佔到全國的接近10%，其中溢價率超過100%的地塊達7宗，溢價率超過50%的達21宗。

佔比超過一半 來源地續擴大

這一波購房熱潮中，杭州各個板塊的投資客都在增加，其中最為明顯的是城東新城和錢江世紀城這兩個區域，投資客比例超過了50%。9月17日，位於錢江世紀城的恒基旭輝府在售樓處掛出了巨大橫幅：歡

迎溫州、上海、南京的看房團。

除了長三角的投資客，來自北京和廣州等地的投資客也加入了杭州樓市的淘金大軍。根據透明售房網統計數據顯示，今年以來，杭州樓市的外來購房群體增長較快，整體比例不斷攀升，8月份外來的購房比例已達到33.8%。G20杭州峰會之後的一周，外地人的購買比例達到了39.3%，外地購房者的來源地亦進一步擴大。

此外，杭州樓市存銷比持續下滑的態勢較為明顯。2014年6月，杭州樓市存銷比為26個月，屬於樓市調整周期中的高水平。隨後該曲線持續下滑。到了今年7月份，存銷比跌至6個月，8月下跌至5.2個月。

