

人才引進疊加招生政策 剛性置業需求急增



內地樓市 杭州篇

在沉寂了22個月之後，杭州二手房市場重新迎來高光時刻，4月份成交量再度破萬套。據杭州透明售房網統計數據顯示，4月杭州市區（不含臨安）二手房單月共成交10,232套，環比增長逾62%，同比增長16%，創2018年5月以來單月成交新高。分析指出，因疫情影響而使得年後需求的延遲集中釋放，而且杭州大力度的人才引進政策帶動剛需置業，加上今年3月出台的招生政策導致學區房走俏的獨立行情，幾個效應疊加之下，使二手房銷量創下新高。

圖/文：香港文匯報記者 王莉 杭州報道

4月杭州各面積段及成交總價佔比

面積 (平方米)	佔比 (%)	成交總價 (萬元人民幣)	佔比 (%)
60	23.99	150萬以下	15.79
60-90	47.68	150-200萬	18.68
90-120	11.45	200-300萬	35.41
120-140	8.96	300-400萬	14.96
140-200	5.37	400-500萬	6.97
200以上	2.36	500-600萬	3.28
		600萬以上	4.91

因疫情，杭州的房產中介全部暫停營業。「剛復工時中介群裏都在說可能要過一段時間的『苦日子』，但沒想到二手房這波行情來得這麼突然。」因疫情影響停工將近一個半月的房產中介陳旭峰告訴記者，「4月份我賣了4套房子，放在去年肯定是銷售冠軍了，但4月份我們門店還有賣得更多的。」

海歸夫妻看房兩日即買樓

他印象最深的是一對去年剛從國外畢業來杭的小夫妻，第一天看了三套房，第二天就馬上下單了，「速度快得讓我都有點驚訝。聽主人說搖搖了好幾次都沒中，疫情期間新樓盤又沒營業，他們等不及了，考慮再三還是選擇了二手房，畢竟現房買了馬上就能入住。我的客戶中類似這樣的新杭州人還是蠻多的，基本屬於剛需用房。」

杭州我愛我家品牌市場研究總監周包軍表示，杭州出台的一系列人才引進政策，不僅提升了城市的人才吸引力，同時對剛性置業需求也起到了提升作用。資深地產媒體人洪秋華也認為，因國外疫情爆發，大批海外人士及留學生選擇回國發展，杭州近期又頻頻出臺極富吸引力的人才購房補貼和優惠政策，這也在一定程度上促進了二手房銷量的剛性需求。

據杭州我愛我家4月報統計顯示，4月杭州二手房在購房面積及總價選擇上，低價小戶型房源依然是成交主力。90平方米以下面積段成交佔比佔71.86%，其中60至90平方米剛需面積段成交佔比高達47.86%。

學區房價一夜漲90萬

在中介門店，記者遇到正在諮詢學區房的陸女士，「我女兒今年5歲，考慮到戶籍要滿3年才能成為第一批生源，所以疫情稍穩定一點就趕緊來找學區房。前幾天已經看中一套了，但我老公說再考慮一下，也就4、5天時間就被別人買走了。這幾天家長群裏每天都有人發學區房漲價的消息，弄得我都急死了。」

據了解，由於杭州市3月份新出中小學招生政策，公辦、民辦學校將進行同步招生，而且民辦學校只能在鎖定區域內招生，導致近期學區房價格直線上升。中小張告訴記者，招生政策出台第二天就有不少房東來調整價格，每平方米漲幅在3,000到5,000元（人民幣，下同）不等。「我們這裏漲幅還不算大的，一些頂級學區，像耀江文鼎苑1室1廳，61平方米的房子，一夜之間從510萬漲到600萬元，漲了90萬元。還有文二新村一套29.58平方米的房源，成交價420萬元，單價都超過14萬元了。」

「一週時間內，杭州學區房價格不斷被刷出新高，同行們都緊緊盯着好的學區房源，一旦有人放盤就趕緊通知客戶。」小張說，「現在戶型越小越搶手，學區房說白了就是買個學籍，面積越小單價越低，等孩子畢業之後轉手賣也更好出手。」

杭州一手銷售重回高峰



復工後杭州樓市需求釋放，房產中介門店日漸忙碌起來。

夜幕降臨，房產中介門店更加忙碌起來。

房源信息貼滿了展示櫥窗。



人才購房最多補貼800萬

近年來，杭州市頻頻出臺人才引進政策，使得連續四年人才流入率保持全國第一。2019年，杭州市常住人口新增55.4萬人，達到1,036萬人，成為常住人口破千萬城市，創歷史新高。

2019年8月，杭州市修訂的高層次人才分類目錄中，以A、B、C、D、E類人才來指代國內外頂尖人才、國家級領軍人才、省級領軍人才、市級領軍人才以及高級人才。今年2月更重磅推出「戰疫引才 杭向未來」8大舉措，其中針對購房補貼提出：給予A類頂尖人才「一人一議」最高800萬元（人民幣，下同）補貼；B、C、D類人才分別給予200萬元、150萬元和100萬元補貼。大力引入人才，加上出手開闢的購房補貼，加劇了杭州住房的剛性需求。

「公民同招」推高樓價

另外，今年3月浙江省出台的《關於做好2020年義務教育階段學校招生入學工作的通知》中提出「公民同招」，該政策主要指民辦義務教育學校招生納入審

批地統一管理，與公辦學校同步招生。對報名人數超過招生計劃的，實行電腦隨機錄取。而以往，民辦學校不受學區概念限制，且先於公辦學校選拔生源。

目前來看，為保證獲得公辦學校名額，原本就熱門搶手的公辦學校，學區房價格明顯上漲；而競爭力相對一般的公辦學校，周邊學區房的價格會有影響，但不會很大。

專家：疫後購房需求爆發

杭州我愛我家品牌市場研究總監周包軍表示，從短期來看，二季度仍然會是一個「窗口期」，熱度不減，因為疫情影響，一季度的購房需求都處於被壓抑狀態，直到3月底、4月初才集中得到釋放。加上杭州目前求賢若渴，人才增量每年都處於全國領先水平，這對於房產市場的帶動還是比較明顯的。而當前新樓盤存量處於歷史低位，也促使一部分購房者選擇二手房。至於長期是否能一直如此火爆，他說目前業內看跌、看漲的觀點都有，認為主要還是看後期宏觀經濟的發展態勢。



周包軍表示，疫後需求集中釋放與人才、招生政策效應疊加是二手房走熱的主要原因。受訪者供圖

資深地產媒體人洪秋華則認為：「目前這波行情有部分是疫情將購房需求延後造成的，之還要保持目前這樣的銷售量就比較難了。而且近期杭州土地市場也一片火熱，1至4月住宅用地成交面積達219.23萬平方米，同比增加9.56%，預期新房供應量的增加也會影響未來二手房市場走勢。」

杭州4月土地出讓金急漲

二手房銷售一路高歌上揚，似乎給杭州的房地產市場注入了一劑強心針，4月的土地拍賣市場也迎來了一個「小陽春」。土地供應量與去年的高峰期9月幾乎一致，成交量較3月環比均出現了較大幅度的增長。

據透明房地產研究院統計，2020年4月，杭州全市共成功出讓土地43宗，總出讓面積136.1萬平方米，同比增長29.3%，環比增長90.6%；總成交金額385.3億元（人民幣，下同），同比下降0.7%，環比增長195.8%。其中，涉宅用地出讓23宗（不含人才租賃用地），出讓面積87.1萬平方米，成交金額325.7億元，佔總成交金額的84.5%。

外省房企紛紛入杭拿地

從4月的競拍情況來看，杭州涉宅用地熱度持續上升。市區（含臨安）成交的20宗涉宅用地中，共有11宗競拍至封頂溢價率，其中更有9宗地塊競拍至自持（發展商承諾不出售或轉讓的部分），最高的1宗自持比例達22%。

參與競拍的房地產企業數量也有明顯增加，除濱江、綠城、大家、佳源等老牌本土房企外，來自四川的合能以及來自廣州的敏捷首次公開進入杭州市場，並展現出了強烈的拿地慾望，分別以自持7%和2%拿下一塊宅地，由此可見房企對杭州市場前景預期向好。

以舊換新 業主盼一手樓保值

「我打算把手上這套舊房子賣了，這樣就有餘房票搖號買新房了，畢竟新房子更有上漲空間，即使不漲，也更保值。」頗有購房經驗的馮女士看近期二手房市場有上升趨勢，立馬將名下套房產掛牌。「兩年前杭州開始限價政策，那時候二手房價格倒掛5,000到8,000元（人民幣，下同）是很正常的。像我現在這個小區，當時掛牌就在5.5萬元一平方米左右，那時候周邊新樓盤限價基本在4.8萬元。但這幾年舊房子價格好像沒太大動靜，而新樓盤價格卻蹭蹭往上漲，周邊三

四個樓盤都是今年5、6月份交房，現在已經有人在中介試探性放盤了，掛牌價都在7萬元左右。」

二手房掛牌量猛增

於是，她打算趁着這波行情將舊房賣個合適的價格，「我想，等周邊新樓盤都交付了，肯定有不少人馬上轉手賣的，到那時候我們這些舊樓更賣不出好價錢了。還不如趁這段時間二手房行情這麼好，轉手賣了去搖號買新房，多搖幾次總應該能搖到的。就算搖不到，現在賣可能也是一個高點了。」

4月，杭州不僅二手房成交量創2年來新高，二手房的掛牌量也不甘示弱。截至發稿時，杭州透明售房網統計數據顯示，全市掛牌二手房已達117,240套。即使以4月份的成交量為月均成交量，去庫存起碼也要一年時間。

洪秋華認為，出現二手房房源猛增的現象原因有多方面，有像馮女士一樣考慮置換保值的，也有因疫情影響流動資金而入市拋售的，還有部分業主擔心房產稅的出臺，所以會考慮趁着這波行情將手上房產進行減持以觀後效。



洪秋華認為目前杭州二手房行情已達峰值。受訪者供圖

疫情催生單身族購房

在購房合同上簽下名字後，90後單身女孩宋玲長舒了口氣，「終於有自己的窩了，再小，那也是自己的家。」對於「為什麼突然決定買房」的問題，她告訴記者，大年初七，經過三個多小時的折騰後，她終於從老家回到了杭州，但由於疫情管控，原來租住的小區需要提供老家居住證明、房東證

明、社區證明等一系列的手續才能進入。出租房回不去，老家也回不去了，想去朋友家借住但外來人員也不得入內，最終只能找了一家看似衛生條件還不錯的酒店住了兩晚，等所有手續齊全了才回到出租房。

「以前總覺得一個人租房住就好了，不想每個月還按揭貸款做房奴。但經過這次

疫情之後，我就下定決心一定要在杭州有一套屬於自己的房子，這樣才能有歸屬感。」宋玲說，「這幾年一直租房住，各種狀況都遇到過了，臨時被房東要求搬走的，合租室友不靠譜的。說實話，沒有自己的房子，在這個城市裏總感覺沒有根。」在家人的支持下，最終宋玲在工作單位附近選擇了一套65平方米兩居室的二

手房，她打算一間自己住，還有一間如果暫時父母不來住的話，就把它出租，租金用來還按揭貸款。

平價小戶需求大

根據杭州我愛我家4月報顯示，年齡在25至30歲的二手房獨立購房客群佔39.94%。在購房需求上，他們主要以小戶型、低總價的剛需房源為主，尤其以60至90平方米、200萬至300萬元人民幣的剛需房源成交比例最高。