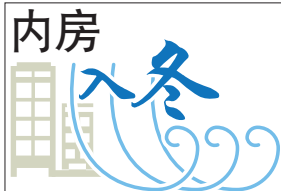


杭州楼市冷 地产商心不冷

国庆黄金周新楼仅售293套 无须摇号直接选房



之杭州篇

几个月前，杭州各大银行门口购房验资排队长龙频现；万人报名摇号只为争抢一百多套房源；只要能摇号拿到房票，不管地段、房型、配套等是否称心，绝不弃权，坚决买下。然而仅隔四五个个月，进入房产传统销售的“金九银十”后，杭州楼市反而和今年杭州的秋天一样，冷得有点快。据杭州透明售房网数据显示，“十·一”黄金周期间，杭州市区（含富阳、临安）新房成交仅293套。不过，发展商却众口一词看好杭州楼市。

■香港文汇报记者 王莉

9月底，融信旗下某楼盘推出116套房作销售预售登记，三天报名时间仅录106人报名，数字意味着该楼盘无须再进行摇号销售。登记购买该楼盘的冯先生告诉记者：“收到成功预订房子短讯时都有点不敢相信。我从5月份开始到现在已经参加了6次摇号，多的时候一万多人报名，最少的也有五六百人，一次都没摇中。但这次居然不用摇号就能直接选房了。”

据了解，该楼盘正式选房时，轮号到了98号后，由于位置、楼层等不合心意，有8名选房者放弃了购房资格。这与几个月前万人争抢百套房、闭着眼睛随便买的情形相比，简直是“冰火两重天”。

区域蔓延至主城区核心区

该楼盘出现的情况并非偶然。从7月开始摇号登记人数减少，楼盘中签率持续走高，无须摇号楼盘频现。9月中中签率低于10%的楼盘不足10个，而无须摇号的楼盘也有10个；区域也从此前的临安、富阳开始蔓延到拱墅、下城等主城区核心区。

业内人士分析，出现以上现象一方面由于调控政策至今，市场开始趋稳，购房者也逐步回归理性；另一方面，部分房企在市场不断下行情况下，资金链出现紧张，并且担心客源流失，所以抓紧时间集中开盘，房源供应量充足。据杭州透明售房网统计显示，7、8、9、10四个月，每月有近20个楼盘开售，而且房源套数都在百套以上。

申花庆隆地价回3年前

2018年上半年，杭州以1,439亿元（人民币，下同，约23.34万亿韩元）的土地出让收入位居全国首位；到了8

月，土地出让收入为226亿元（约3.67万亿韩元），综合溢价率下降至4%；9月出让体量继续缩减，共成交土地25宗，其中18宗为底价成交，平均溢价率为2.44%，出让金额仅25.9亿元（约4,202亿韩元），为一年来新低。

在杭州堪称具有“风向标”意义的申花庆隆板块，1月九龙仓以每平方米40,536元（约657.8万韩元）楼面价、自持6%竞得一块宅地，2月份又以每平方米39,024元（约633.2万韩元）的楼面价竞得宅地一块。到了8月，同一板块九龙仓以每平方米27,923元（约453万韩元）的楼面价成功“补仓”，加上要求配建公租房，这块宅地的实际楼面价每平方米约为3.3万元（约535.5万韩元），这一成交地价一举将该地价水平拉回到3年前。

一手交投创近10年新低

2018年的“十·一”黄金周可以说是近10年来杭州楼市的“最惨黄金周”，总成交量不足400套。据杭州透明售房网数据显示，其间杭州市区（含富阳、临安）新房成交量293套，为10年来同期新低，较去年同期的992套大降71.7%；二手房成交98套，创2014年以来新低。

记者发现，长假期间二手房签约排名前十位的小区大部分属于单价较低、面积较小的刚需性房源，其中成交套数最多的宋都东郡国际小区共成交3套，10月6日签约成交的单位面积68.72平方米，单价每平方米30,850元（约500.5万韩元）。链家杭州远洋公馆店店长陈少峰说：“国庆期间刚需消费者趁着假期来咨询的还是不少，他们大部分要求房子面积在60到80平方米左右，总价控制在400万元（约6.5亿韩元）以内。”



融信位于杭州中心板块楼盘依然逃脱不了报名人数少，无须摇号的局面。 资料图片

2018年杭州楼市调控补充措施

时间	具体措施
4月4日	市区范围内符合条件的新申领预售许可商品住房项目，房地产开发企业应采取委托公证机构摇号方式开展销售工作。
6月26日	暂停向企事业单位及其他机构销售住房。
7月23日	杭州11个部门联合开展治理房地产市场乱象专项行动，重点打击投机炒房行为，虚假信息、虚假发布房源行为。
9月29日	杭州发文进一步规范商品房销售现场公示和代理销售行为，并明确全装修销售的商品房，须公开装修价格、材料、品牌、规格等。



与几个月前购房者挤爆售楼处的场景相比，今时今日的售楼处显得特别冷清。 资料图片



同一地段地价一夜回到3年前，让之前的区域地王陷入尴尬境地。 资料图片

落户政策放宽 房企看好



■四五个个月前杭州疯狂摇号选房的场景还历历在目。

近期在杭州举行的一场房企高端闭门会议上，与会的17家房企主要负责人，均坚定地看好杭州城市价值，认为周边城市的楼市降温不一定会传导到杭州。

非核心区仍具上涨空间

泰禾上海区域公司副总经理、杭州城市公司总经理邵

昶魁称，泰禾对全国的楼市形势持谨慎乐观态度，对杭州却极为看好。理由有二：一、从杭州这两年的新人口导入情况来看，其很有可能发展为下一个千万人口的城市，且导入人口的购买力强；二、相对其他一二线城市，杭州各板块间的价格梯度很大，说明杭州非核心区的房价上升空间还很大。

资料图片

国庆假期后的第一个工作日，杭州市就下发了《杭州市人民政府关于调整完善市区户口迁移政策的通知》，称自10月17日起，将进一步放宽人才落户政策以及夫妻、老年人投靠迁移政策，并建立居住证与户口登记衔接制度。

据猎聘大数据研究院在9月中旬发布的《2018中高端人才攻略报告》显示，在人才从一线城市流向非一线城市的地域分布中，杭州名列第一，占比为6.44%。而此次《通知》中更是对高科技人才落户杭州作出倾斜。

调控转势 防止楼市过冷

目前杭州还处于限购限价调控，出台户籍宽松政策，令外界不免对后续调控政策走势产生猜疑。著名财经评论员刘晓博认为，杭州此举与广州、厦门有着同样的目的，即以增加人口的方式，刺激经济增长、稳定楼市。这也意味着新一轮通过“放宽落户门槛”、“加大人才引进力度”方式刺激楼市，避免楼市过冷的调控已经开始。他表示，内地相当一批城市，楼市调控的主要任务已经从“防止过快上涨”进入到“防止大幅下跌”的阶段。

绿城中国助理总裁肖力则认为，就算是市场整体的预期在往下走，但杭州尤其是核心城区，其价值和刚性需求还是客观存在的。中海杭州公司总经理孙文治说：“我觉得杭州和厦门这些城市还是有本质区别的，因为它的产业所引起的人口聚集效应，高素质人口聚集效应还是要更强的。”

二手降价10万仍无人问津



■二手房中介门上贴满了房源信息，但工作人员却因没有客户而百无聊赖。

因限价政策新盘与二手房价格倒挂，自5月份以来，杭州二手房市场交易一度陷入低迷。如今，在新盘销售热度减退的状况下，二手房交易也并未出现转机。据透明售房网研究院统计，“十·一”黄金周期间，杭州市区二手住宅签约量仅为62套，创5年同期新低。

墨墨（化名）最近为挂牌出售的一套学区房急得团团转，9月初已经降价10万元（人民币，下同，约1,622万韩元）了，但至今还是没有卖出去。她告诉记者，之前考虑到同地段的二手房比新房价格每平方米要高出1万元（约162万韩元），家里人一商量就打算置换新房，但又怕要不到号，所以保险起见就准备等摇到了新房再出售二手房。

8月中旬，墨墨如愿以偿买到了新房，但烦恼也接踵而来，手上的这套二手房挂在中介始终无人问津，眼看新房就要签约缴纳60%的首付款了，如果二手房再卖不出去，新房的房款也无处着落了。

供应续增 成交倍承压

据不完全统计，截至10月9日，杭州市区二手房挂牌量已经突破5.6万套，而进入第三季度以来，二手房成交量不断下滑，7至9月成交量不足4,000套。另有业界人士表示，今年年底，杭州还将有34个楼盘交付，共计房源约2.8万套。这就意味着二手房市场的房源供应量还将持续上升，而对以低迷的成交量，接下来的二手房市场无疑将面临更大压力。

降价风波起 “要求退房”再现

链家数据显示，杭州9月份住宅均价环比大幅下跌4.33%，领跌四大一线城市（成都、武汉、南京、杭州）。同月，杭州此轮楼市调控以来首个因不满降价而要求退房的事件随之发生，与此类似的事件早在4年前也有发生。

业主“维权”要求补差价

网络上传出杭州“未来海岸”项目一期的部分业主，因认为二期开盘价格比一期便宜，便在售楼处前“维权”，要求开发商补差价、送车位或全款退房。视频影像显示，业主们在售楼处前拉起“一期试水、啃爹40万；品质滨江、失信大盘”等横幅，并要求开发商“还我们的血汗钱！”

据杭州透明售房网信息显示，该项目一期房源毛坯单价在每平方米12,033元（人民币，下同，约195.2万韩元）至14,633元（约237.4万韩元）不等，此外装修价为每平方米4,000元（约6.5万韩元）。而二期备案信息显示，毛坯房源单价在每平方米9,907元（约160.7万韩元）至14,257元（约231.3万韩元）不等，此外装修价为每平方米4,000元。在最高备案价方面，二期较一期每平方米仅低376元（约6.1万韩元）。不过在个别房型上，价差则较为明显，如二期底层的一套114平方米的房源，每平方米较一期低2,126元（约34.58万韩元）左右。

发展商称总体均价未变

项目开发商随后发出的“告业主函”中表示，二

期房源严格按照一房一价予以备案，备案均价为每平方米17,200元（约279万韩元）。同时还表示，对二期定价有疑虑的业主在限定期限内可申请退房，且不收取任何违约金。售楼部工作人员指，降价的情况在个别楼层和房源中存在，主要由于一期房源景观更好一些，所以价格相对略高，但二期总体均价基本没变。

对于杭州楼市下半年戏剧性的变化，有业内人士感叹，上半年是拼命讨好开发商，到处找关系拿房票，下半年则马上转变成了“你伤害了我，不能一笑而过”。他表示：“签合同买房本身就是双方遵守契约精神的体现，我相信其实这个道理大家都懂，但面对把房产当作一种投机商品时，理性常识可能就不能被接受了。”