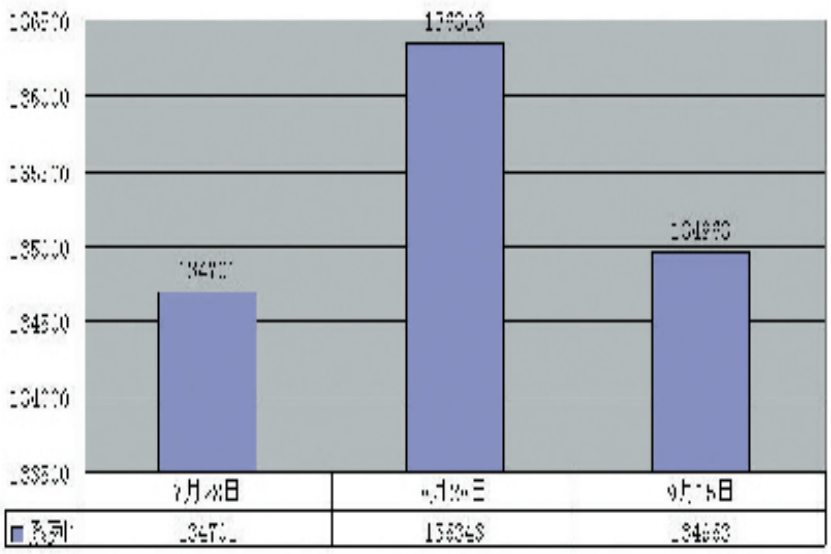
金九银十 以价换量正当时

存量依旧 去化压力尚存

杭州市区(含萧、余)的库存长期徘徊在13万套以上,即使在限购解禁之后,这一局面仍然延续。透明售房网数据显示,9月15日,库存量达到134963套,相比7月28日解禁消息放出之日的134701套仍有少量增长。

一个半月内,不少首开新盘去化良好,为何库存依旧高企?新增供应量俨然成为"罪魁祸首"。而随着金九银十不少房企动作的加速,预计新增供应依然会呈上升趋势,9月54盘入市,10月借势房博会,也将有大批新盘启动。年底之前,存量和新增供应量的去化压力,仍然是开发商最头痛的问题之一。

在这样的背景之下,购房者所担心的"涨价"已经几乎没有可能,市场行情的惯性依旧存在,而且这一惯性仍将持续较长时间。在限购四年间,开发商们形成的理性思维也已成为一种惯性,这在上周杭州主城区土地市场冰封半年以来的首次宅地出让中可见一斑。



杭州市区限购解禁后库存变化显示,近期去化良好并没有大幅降低库存。

以价换量 主流基调逐渐明晰

以7月29日、8月29日作为节点,透明售房网的数据显示,期间日均成交量和成交价格曲线透露出的信息可以用四个字阐释:"以价换量"。

限购局部解禁之前,日均成交量仅71套。余杭萧山解禁之后,带动了销量回升,117套的日均成交量在一个月内表现稳定。而杭城全面解禁之后,更是创下了162套的日均成交量。这些成交可以说基于开发商的推盘节奏加快。从成交集中的单盘来看,虽然不乏大户型的部分释放,但是低开与降价楼盘仍是主力。

这一点从成交均价来看亦然。7月29日~8月28日,武林壹号等豪宅140平方米以上户型的成交拉升了主城区的整体均价,但是在8月29日之后,稳定的成交显示,均价相对上半年政策冰冻期内,下浮近一成。

除此之外,杭州市区(含萧山、余杭)的数据也明显呈现统一趋势。在整体层面的以价换量,从萧山此前喧嚣的价格战,到余杭区大量首开新盘的低价入市,乃至主城区老盘的促销跟进,都将延续成为楼市主基调。政策层面的利好换来的是市场关注度和重启对话窗口的供求关系,这样的利好在市场层面的调整,近乎一种希望,可以让人从满是崎岖的路上看到了远处的雪山。

对于九月至今的行情,知名房产专家陈焕春表示预期的金九银十可能不会到来,真正的政策窗口期在八月已经打开,八月出击的项目已经赢得先机,比如万科启动的八盘联动就取得了兵贵神速的效果。哪些板块可能会集中降价?陈焕春也表示,如今的局面来看,每个板块都有可能,重灾区比比皆是,形势严峻,以价换量已经不是区域的问题。

杭州主城区阶段性日均成交套数及均价

	1.1–7.28	7.29–8.28	8.29–9.15
主城区日均成交套数(套)	71	117	162
主城区成交均价(元/平方米)	21704	22213	19843
市区日均成交套数(套)	163	291	342
市区成交均价(元/平方米)	15547	15793	15074

低开热销 板块价格重新定义

8月29日至今,透明售房网显示主城区签约量TOP10的名单中,明显可以看到以价换量的身影。有楼盘直接以接近腰斩的价格秒杀了之江板块其他在售楼盘,有的实际成交均价也远远低于其对外公开的价格。城东的竞争格局不言而喻,同属板块内的尚城国际8月29日至今的137套成交量也是以16983元/平方米的代价获得,这一均价相比2014年1月20199元/平方米的均价,接近打了八折。下沙区的宋都东郡国际8月23日加推5号楼,户型为69平方米两房和89平方米三房,两梯五户,认筹优惠为存1万总价减2万,总价59万起,低总价的诱惑吸引了刚需购房客户的关注。该盘8月以147套的销量夺得主城区销量排行榜眼,至今去化依旧良好,限购全面解禁至今有166套的成交佳绩。

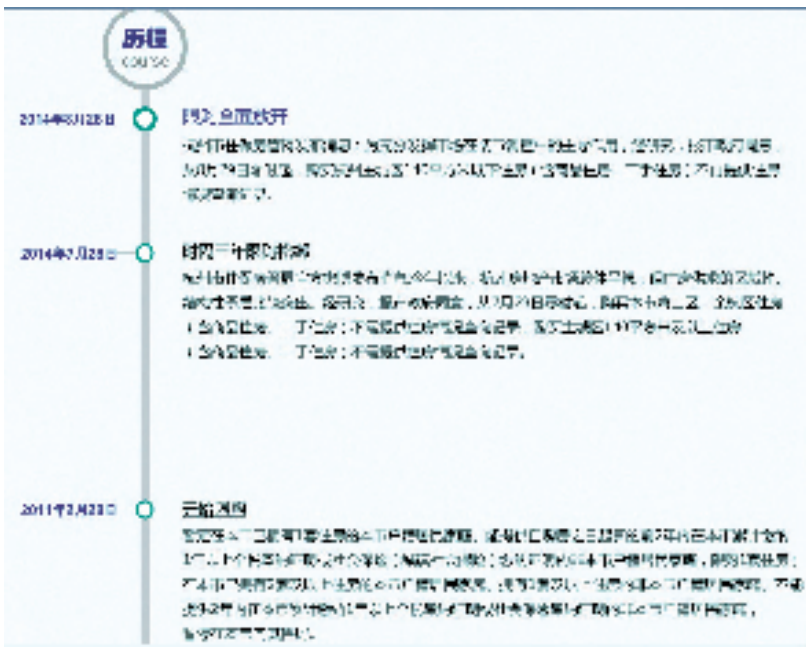
8.29~9.15杭州主城区成交量TOP10

	套数	均价(元/平方米)	城区
中海·定山府	274	9081	杭州之江国家旅游度假区
万科·紫台	175	18632	江干区
宋都·东郡国际	166	10647	杭州经济技术开发区(下沙)
万科·西庐	156	22640	西湖区
申瑞国际	154	21375	西湖区
龙湖·名景台	153	13367	江干区
中海·西溪华府	144	16179	西湖区
大家·多立方	140	13937	江干区
天阳·尚城国际	137	16983	江干区
莱蒙·水榭春天	134	20412	杭州高新技术开发区(滨江)

除了这些在售老盘明争暗斗,近期首开的项目之间的角逐更为白热化。

未来科技城的EFC首开售罄,8月销售370套的佳绩引领杭城销冠,引起同板块内项目的连带调价,万科未来城337套的销量当仁不让成为近期最耀眼的明星之一。金色江南326套的销量问鼎萧山。这些首开项目无不是以价换量的典范。

这样的节奏在近期愈演愈烈。景瑞速度曾经被业内誉为传奇,申花壹号院8月24日首开共304套房源,其中高层折后起价18888元/平方米,均价21000~22000元/平方米,这一价格此前也被誉为定价合理,至今透明售房网显示签约量为94套。而相距不远的备受瞩目的蓝孔雀板块,三江先发制人,花园道壹号抛出了首开2号楼中间套均价不超过17900元/平方米的地板价,这一价格几乎令景瑞失去价格优势。而同在申花板块的黄龙金茂悦首开热销之后,面对这一价格是否有种生不逢时的错觉?这层出不穷的价格底线,倒是可以用苏格拉底最后的辩护词来付诸一笑:我去死,你们去活,我们谁的命运更好,只有神知道。

竞争是市场的核心,优胜劣汰从来如是。

杭州楼市限购时间轴