

# 杭州楼市进入新一轮拼搏

## 高性价比产品方能得到市场认可

潜雄斌

今年杭州楼市真正意义上的第一轮价格拼杀,起于年初德信北海公园开盘降价,此后价格战在杭州多个板块此起彼伏。随着购房者观望情绪凝聚,杭州楼市长时间陷入胶着状态。打破这一僵局的是杭州限购政策的全面取消,杭州楼市重新活跃起来。

### 血拼楼市: 解限之后的金九银十

7月29日与8月29日,“部分放开限购”和“全面放开限购”的政策利好横空出世,杭州为期4年的限购史彻底终结。解限之后,很多楼盘来电咨询量大幅上升,购房者下单的犹豫度明显降低,整个楼市信心也得到了显著提振。从开盘来看,睽违多时的“售罄”、“日光”等热销现象再次出现。

但必须要认清的是,热销现象仍是个别现象,从基本面来看,杭州楼市仍难言回暖。在部分低价入市楼盘销售表现抢眼之外,是大多数楼盘仍深陷滞销泥潭。这说明限购取消并不能让所有楼盘都热销,楼市“野蛮”时代真的一去不复返了。

从近期金茂悦、赞成杭家、欧美金融城等热销盘来看,促使购房者毫不犹豫下单的因素是价格。上述楼盘无一不是低价入市,撬动了板块的价格体系。观察可见,开发商只要是诚心提供高性价比的产品,自然就能得到市场的认可。

在目前“热销楼盘与滞销楼盘并存”的行情下,滞销楼盘必然要加大折扣、优惠力度,调整价格以求扭转局面。此外,随着九十两个月杭州楼市库存量增加,开发商仍面临市场带来的压力。因此可以判断,尽管蛰伏半年之久的开发商遇见了政策利好的金九银十,显得十分吊诡的是,杭州楼市却在进入新一轮价格拼杀。

### 现实是残酷的: 多数楼盘仍在滞销

位于杭州未来科技城板块的欧美金融城一周内两次开盘,先后成交500多套房子,是杭州楼市8月成交量较大的楼盘。在此之前,万科未来城自限购松绑以来先后两次开盘,也是这两个月以来的热销盘代表之一。

值得一提的是,金茂悦放低“身价”入市,受到市场追捧,据开发商公开的数据,当天全部售罄。几乎同时开盘的赞成杭家也迎来“日光”。9月5日,近800人涌入赞成杭家开盘现场,折后均价约7800元/平方米,

184套房源2小时便一售而空。9月13日,大家运河之星首次开盘,均价9500元/平方米左右,三小时去化9成。

自限购放松以后,杭州不少聪明的开发商借助政策利好的势头,迅速执行开盘并取得好成绩,加上舆论造势,容易让人误以为杭州楼市已经火速回暖。但“热销”仍只是个别现象,热销的背后其实是开发商“以价换量”的结果,而且定价也十分讲究,并不是只要降价或低开就能获得热销。在定价上,一定要将潜在客户的心理预期研究透彻,否则开盘只能差强人意,这样的失败案例最近不胜枚举。

热销楼盘是少数,多数楼盘仍陷滞销泥潭。据调查,不少楼盘开盘后对外发布数据去化7至8成的,其实真实的成交率可能仅仅只有三四成。尽管不能跟“楼市大热时开盘不是售罄就是去化七八成”相比,但在目前这样的行情下,三四成的去化量可以算是不错了。

更不济的是,即便是限购全面取消的情况下,杭州仍有不少楼盘开盘超过一个月之后,成交率仍不足一成。比如城东新城板块某楼盘,定位为该板块单价2万元级别的首改型楼盘,推出181套房源,但一个月过去,仅成交十几套。如果说由于限贷政策造成了改善楼盘去化困难,那么丁桥板块的某个刚需盘同样遭遇这样的尴尬情况,这个刚需盘最新推出302套房源,但一个月之后的成交数据仍不足一成,相当不理想。

这就是杭州楼市的开盘基本面,呈现出冰火两重天的两极分化。不过限购取消之后,由于开发商积极推盘,杭州楼市成交量上有不少涨幅。由于大量楼盘集中在“金九银十”开盘,比如计划在9月份开盘的楼盘就有54个之多,可以预见的是,杭州楼市接下来几个月成交量可能会保持高位水平。

但与成交量一同上涨的是杭州楼市的



限购时代终结,杭州楼市是否进入抄底时机? 沈珏 摄

库存量。杭州全市可售房源总量比上月前多了2000多套,其中住宅有9.27万套。有机构预测,到今年底,杭州库存量很有可能突破15万套大关。

这也就是说,来自市场的压力不减反增。对于开发商来说,加紧去化是较长一段时间里的最重要的目标。而接下来,未来供应量明显很大的板块,同区域内楼盘同质化严重的板块,以及缺乏产品竞争力的项目,要想在下一个轮市场竞争胜出,可以引用媒体报道过的一个观点,即“除了降价之外,恐怕再也找不出更好的销售利器”。

### 实探杭城各大板块: 信心正在重塑 实际影响有待观察

金九银十作为房地产的潮汐性旺季,加之上半年开发商的推盘节奏普遍缓慢甚至推迟,到了今年的这个节点,多数开发商都选择“有所作为”。据统计,9月份杭州预计开盘项目有54个之多,如果不出意外的话,10月份开盘数量不会比9月份少。

蛰伏了半年的开发商遇见政策利好的金九银十,于是积极推盘;犹豫了半年的购房者遇上供应会井喷的金九银十,又一次站在了楼市有利的一方。只不过,这两个“遇见”会给杭州楼市带来怎样的嬗变?全面取消限购之后,杭州购房者最真实的想法又是

什么?

由于限购取消,杭州楼市整体信心正在得以重塑,但供应量巨大的临平北、未来科技城、申花、城北勾庄等板块仍没有完全恢复信心。跟以往购房者严重的观望情绪不同,有少数购房者产生了恐涨心理,但大多数购房者仍然保持着理性。开发商对后市并不乐观,虽然没有开发商明确表示要降价,但明显感受到“开发商趁着金九银十积极以价换量,老带新、低首付等促销活动越来越多”。开发商、购房者都在期待限贷放松,并普遍认为“若是限贷不放开,限购取消带来的利好会后劲不足,楼市行情依然难有起色”。限购取消以来,对各个板块带来的影响十分有限,有开发商表示“解限是有利好,但未达预期”。

以城东新城为例,该板块一直以供应量巨大备受市场关注。目前城东新城区域内在售楼盘20余个,据透明售房网数据,截至9月13日,城东新城可售房源4785套,可售面积49.7万平方米。从数据上可以看到,城东新城的市场压力犹在。

杭州某机构分析,从目前对杭州楼市研究来看,下半年楼市行情仍只是谨慎乐观,房价还没有出现上涨的任何迹象。但限贷若是放开,那对楼市会产生比限购取消更深远的影响。“一旦限贷放开,那后市就不好预测了。”

浙江日报 乐活人居  
ZHEJIANG DAILY

一纸在手 优居乐活  
一枝独秀 整合传播

浙江第一政经大报倾力推出的权威传媒服务平台,携手省内知名市场线上线下互动分享,把脉房地产业走向,优选品质楼盘资讯,构筑快乐生活理念,引领人居消费潮流。

执行团队:浙报大地产传媒服务中心  
电话:(0571)85311278 QQ:1375280905  
浙报地产微信公众平台:zhebaodichan  
浙报地产金融会 QQ群:244813447  
电话:(0571)85311210 15824187792

扫一扫



浙报地产微信二维码