



服务热线:0571-85310106
维权热线:0571-85311278
● 全省覆盖 ● 权威发布 ● 精准投递

责任编辑:秦正长 版式:沈瀑
2014年12月17日 星期三

行情 3版
大户型二手房
为何好卖了

业界 4版
长兴县建立
涉行政审批“中介超市”

新势力 5版
崇贤
崇尚贤德的和谐新城

汽车生活 6版
新势力闯进
汽车界

杭城楼市部分库存重灾区深陷去化泥淖 以价换量成“新常态”

王钊

杭州楼市自今年7月以来,商品房成交量从2421套逐步攀升到10月份的5539套,创下今年成交量最高。然而进入11月份,主城区首周成交量便表现萎靡,一路跌宕起伏,最终以4755套的成交量逊于10月总销售套数。2014年接近尾声,各大开发商使出全身解数紧抓政策利好驱动的“小阳春”,掀起一波波推盘大潮,然而在10月、11月实现相当数量的商品房成交量后,楼市库存也在11月一度攀上新高,全市突破15万套。一面是如火如荼的成交量,一面是居高不下的库存量,部分库存重灾区深陷去化泥淖,以价换量已成“新常态”,各式营销手段推层出新。“危”与“机”并存之下,各大开发商如何突围?



浙江省第21届房地产博览会上,一名楼盘销售人员在等待购房者前来咨询。

入秋以来,杭州楼市看似低迷的背后,暗流涌动;成交量持续回升,但成交均价微跌。杭城库存一度突破15万套,各房企纷纷以“低价、存抵、送车”等策略吸引买房者。
王迺昶 摄

群雄逐鹿 区位是王道

自今年7月底限购松绑以来,利好政策接连而至,整个楼市大环境风调雨顺,整体成交量也搭乘限贷限购松绑、公积金政策调整、央行降息等一系列有效措施的快车,呈现量的飞跃。限贷松绑、央行降息等措施对杭州楼市来说无疑是重大利好消息,某些“犹抱琵琶半遮面”的楼盘在政策调整后第一时间有所动作,或重推优惠刺激,或加推楼盘,众多新盘也在第四季度迎来首秀。政策利好消息也不断改变着刚需人群的购房计划:观望时间明显缩短,各大售楼处人流量普遍增加。连续几个月居高不下的库存量正在呈现新的变化——总体库存量始终保持在一个较高的动态水平,但其进入和去化速度出现新的变化。纵观杭州楼市,开发商与购房者之间的博弈眼前又出现了新的转折。

据统计,杭州总计有51个楼盘在11月开盘,其中32个楼盘为首次亮相。深入探究之前在售楼盘数,城西、滨江、萧山、下沙、九堡等

区域在售楼盘再创新高。随着11月大量楼盘进入市场,库存重灾区滞销泥淖愈深,区域内房企竞争可谓达到了白热化的地步。

随楼市日历进入四季度,开盘量呈现明显的上升。各大开发商选择在第四季度密集开盘,一方面是因为随年末盘点来临,希望抓住最后的黄金去化窗口期再创佳绩。另一方面则是政策利好消息不断撩拨着开发商的去库存神经,他们纷纷打出各式营销口号紧抓购房者眼球,趁水涨船高之际实现快速突围。

根据某权威网站做的购房意向调查问卷分析,有高达20.86%的被调查者(总人数为6576人)将区位作为购房考虑因素首选,领先于总价、学区、户型等其他因素。龙湖·春江郦城自首开狂销21亿元后再续佳绩,以180套的成交量荣膺11月“销售金额”与“销售套数”双冠,其罕见的区位优势对其销售佳绩起着不可或缺助推作用。龙湖·春江郦城地处滨江区政府核心板块,区位优势显而易见,易获得刚需住宅及投资人群青睐,在限购限贷双松

绑、央行降息等政策利好的驱动下,创下如此销售奇迹也似乎有迹可循。

区位优势带来的显著客流和销售效应总在实践中被一次次证明。随着钱塘江时代的强势崛起,钱江新城已成为杭州地标性建筑云集之地,而同样位于钱塘江畔的滨江区域虽然经过十多年的发展,众所公认的地标性建筑仍是毫无踪影。“杭州印”的出现一举打破滨江无地标的尴尬局面。其区位的稀缺性和不可复制性在限购限贷双松绑时代为其带来显著利

好效应。

杭州印营销部相关负责人介绍:“从近几个月以来到访客户的数据统计来看,自限贷等各项利好政策出来后,无论数量还是成交量都有了明显的提升。我觉得经济层面和政策层面的利好,对持币观望的客户有较大的促进作用,一些有实际需求的客户在经过一段时间的观望之后,遇到合适的机会和感觉不错的项目便会出手。”

(下转第2版)

扫一扫,浙报大地产微信矩阵



浙报土地二维码



浙报地产二维码



浙报地产金融会
微信二维码