

## 地价、房价一路狂飙 到底要不要“追涨”?

### 近六成购房者认为未来半年杭州房价依旧上涨

为了更好地了解当前杭州购房者的实际需求、市场预期,借着上周举办第十六届人居展的时机,杭州市透明售房研究院开展了一次较大规模的问卷调查。

本次问卷内容涉及家庭年收入、购房计划、对房价走势的判断等多个方面。根据1206份有效

问卷的数据统计,近六成受访者认为未来半年内杭州房价会继续上涨,其中认为会大幅上涨的占8.26%。

在这些受访者当中,普遍认同的观点是杭州商品房上半年的销售热度将会延续到第三和第四季度。由于不同楼盘推出的产品结构化的差

异影响,市场整体的价格体系将会持续走高。

而在这1206份问卷中,有超过三成的受访者认为未来半年是适合购房的时机,他们也对于后市保有很强的信心,会择机入市。调查表明,杭州购房者对于后市依然抱有较强的信心。也就是说,目前这种随大流的买房现象,在短期内仍将持续。

### 有购房者多花近30万元就为了买颗“定心丸”

记者有位朋友,前几天刚在滨江一桥板块豪掷2000万元,购置了一套400多平方米的江景豪宅。可是,去年该朋友就想要出手这套房子,而且当时的房价还比现在便宜了近30多万元。那时迟迟不下手,现在涨价了反倒出手,这让记者倍感疑惑。

朋友给记者的答复是,尽管当时房价比现在

略低,却无法看清未来走势,“毕竟是总价甚高的大宗商品,不敢贸然下手。”但随着春节期间各种利好信息再经过发酵以后,楼市走向逐渐呈现明朗化态势,房价清晰上涨,“我相当于多花了30万元买了一个心安,对我而言还是值得的。”

这样的案例在近期绝非少数。就在上周四铁路北单元地块出让之前,有四位杭州房地产界的

营销总监“结伴”去紫元尚堂购买了4套房源,他们的理由就是赌铁路北单元最终的楼面价一定会持平、甚至高于紫元尚堂目前的在售价格,从而达到“面粉价催涨面包价”的结果。果不其然,铁路北宅地最终由招商地产豪掷13.8亿、溢价106%竞得,折合楼面价15268元/平方米,而四位营销总监从紫元尚堂购房的单价也不过16000元/平方米,追涨成功。

### 绝版地块上的项目,越贵越容易引发购买欲

从前两年的情况来看,高端市场一直处于低位运行。但从去年开始,一些“顶级豪宅”的库存规模不足,逐渐开始刺激高端市场发力,今年尤其甚。

记者上周末来到位于小河路的绿城·江南里售楼现场。该项目是绿城集团在桥西历史街区打造的江南别院式别墅区,项目总占地面积3.4万平方米,建筑面积5.1万平方米,整个楼盘只有76套别

墅,单套总价在2000万元—1亿元之间。令人诧异的是,目前全盘仅剩一套房源可售,其他75套别墅统统已售,销售速度惊人。

今年4月初,江南里启动二期认筹,当时的蓄客情况已经是4—5组客户争抢一套房源的态势,抢购热情远甚于去年11月项目首开时。所以仅一个月时间,30套亿万豪宅一售而空。

营销负责人介绍,这个项目之所以能引发高端客户的购买欲,一是源于其本身的稀缺性,是名副其实的“卖一套少一套”,且每一套的户型、花园各不相同,可以说都是孤品。所以只要是真正符合了“稀缺”二字,即便价格一路上涨,反而更容易吸引购房者的目光。

### 供求关系吃紧,价格仍有上涨动力

在开发商看来,目前的市场终于可以不用“谨慎乐观”这种模棱两可的词来形容了。

融创·时代奥城营销总监虞晓骏认为,今年1—4月份共成交6万套商品房,其中住宅达到5万套之多,月平均去化量是1.5万套左右。其中就他们案场而言,还出现大量从上海、温州地区来的购房者。“今年下半年去化速度会回归正常,但目前8万套的库存量如果以目前的去化速度来看,只够卖7个月,几乎达到了一个临界点,也就是面临着供不应求的状态。”所以他认为,今年下半年房价仍然有健康的上升空间。

从新增供应来看,在去年9月份以前拿的地将在今年9月份集中上市;但在去年10月份以后新拿的土地销售周期可能会比正常预期晚5—6个月,所以这些项目在年年底很难开盘。“因此中

间的一段时间有可能面临供应断档的情况,只能靠存量盘支撑市场供应。预计下半年供求关系会更加紧张。”

龙湖地产杭州公司品牌经理杜嘉则表示,从城市量级上来说,南京、深圳等城市的市中心区域已经难觅单价在50000元/平方米以下的房源,且南京近几个月的房价几乎翻了一倍。其原因就是因为整个南京的商品房存量和去化周期缩短到8个月,这就是一个催生房价上涨的节点。

德信集团营销总监俞柏全以及天阳置业品牌及市场研究部总监皇甫建芬同样表示看好未来市场。他们认为相对周边的一些城市,杭州市场还是相对平稳的,而且很多项目是处于补涨阶段,仍在合理范围内的。“实际上很多板块的价格还没有达到2010年的水平,对于购房者来说目前的入市机会还是比较好的。”

### “高价面粉”周边还有很多“优质面包”可以选择

从这一轮房价上涨的原因来剖析,地价高热因素不得不提。

有业内人士直言,如果说去年的土地价格还能用“逐步攀升”来形容,那今年就算得上是“跳跃式上涨”,而且热点地块由点及面扩张,除了钱江新城、钱江世纪城等热门区域以外,现在每拍一块地都会产生意想不到的爆点。

例如与铁路北单元地块同天出让的还有三墩北地块,最终由万科以25.95亿拿下,成交楼面价为14902.49元/平方米。一宗与之咫尺相邻的土地,去年出让时的楼面价仅为8510元/平方米,万科拿下该地块的价格直接打破了之前中

国铁建在2015年10月创造的纪录,成为板块新高。据成本测算,万科这块土地保本售价至少在25000元/平方米左右。而此前也算是板块地王的宝嘉誉府,今年以来的成交均价为18685元/平方米。

再比如滨江板块,绿城和九龙仓合作操盘的项目柳岸晓风在本届人居展上首度亮相。该地块是绿城与九龙仓在2015年10月联手以21046元/平方米的价格拿下的滨江新地王,预计会在今年三四季度开盘,首轮售价会在40000元/平方米左右。与之相较,周边的竞品项目主要是水晶澜轩,其单价在35000元/平方米起。但是从滨江板块现有的市场来看,很多优质的次新房价格甚至

还不到30000元/平方米,且交付时间很短,产品质量也堪称上乘。

在萧山区,这样的现象也不胜枚举。就在楼面价攀升至近20000元/平方米之前,这里的新房销售价格也仅维持在17000—18000元/平方米之间。

专家表示,如果想在当下买房,需要首先评估买房的目的是什么。如果确有住房需求,那不宜过多犹豫,可以选择价格相对较低的次新房入手,降低入市风险。但如果已经有充足的房产以供居住,则无须因为地价、房价的热度产生恐慌情绪,“并不只有买房这一条投资渠道可以选择。”



记者 田小圆

“邻居说房价一定会涨,所以拉着我一起来买房!”上周末,龙湖·武林九里的开盘现场,一位意向客户道出了大多数购房者当下的心声。

正如“中国大妈”抢购黄金一般,目前“中国式买房”也在一定程度上表明了很多购房者已来不及冷静思考,就出手抢房的急迫心态。

一边是眼皮底下蹭蹭上涨的房价,另一边是土拍会上频频出现的高价地。在这样的市场影响下,为了不错过这场楼市“盛宴”,有居住需求的购房者纷纷杀入楼市,很多有房户也选择了加入购房大军。因为在购房者心中都有一样的信条:眼前看得见收益,今后就有出路。

对于很多人而言,买房不仅是满足了居住需求,更是缓解房价上涨带来的恐慌。现在条件允许却不买房,后面房价涨了就相当于赔了;现在没条件不买房,以后房价涨上去就更买不起了。所以,我们把这类在房价上涨通道还要入市的心态统称为“追涨心态”。

那么,越来越高的房价刺激着越来越高的买房热情,在这种情况下,到底应不应该买房?

