当下楼市的变与不变

记者 章岚

从重启限购,到陆续出台提高二套房贷首付以及限制购房落户等楼市新政,再到重拳出击的市场监管。连番调控动作下的杭州楼市已开始逐渐降温,也让楼市的发展更为平稳有序。

就目前来看,与之前相比,调控了近两个月的楼市已呈现出新的特征和变化。

市场的几大变化

1 新建商品房成交量环比下降明显

据透明售房网数据统计,上周(11月14日-11月20日),杭州市区新建商品房共成交2532套。其中,新建商品住宅共签约808套,签约总面积10.4万平方米,签约总金额17.5亿元。这也是自月初以来,市区新建商品房周成交量连续第三周维持在3000套以下。

这个表现与9、10月份相比,成交热情明显淡了很多。透明售房网数据显示,9月份杭州市区新建商品房共成交2.73万套,日均成交量约为910套,到了10月份,日均成交量直接降到约为683套。进入11月份以来,日均成交量下滑更加明显。截至11月22日晚数据,市区新建商品房日均成交量仅约358套。

事实上,进入10月份以来,新建商品房的成交量就开始有所下降。数据显示,10月份市区新建商品房成交量环比9月份减少25%。根据杭州市透明售房研究院统计,10月杭州全市新房共成交2.05万套,为今年3月份以来月度成交倒数第二位,仅略高于8月销量;成交总面积221万平方米,总金额378亿元。其中,市区成交1.7万套,为今年3月份以来月度最低。

"受政策影响等原因,楼市成交量下降的情况或将持续。"有业内人士分析,加上市场预期的降低,无论是购房者还是开发商心态都发生了变化,这也在一定程度上减少了成交。

2 二手房成交量连续七周下滑

与新建商品房成交量下滑情况类似,市区二手房成交量也已连续七周出现下跌。

据透明售房研究院统计,上周(11月14日-11月20日)市区二手房共签约1408套,环比下降20%,签约总面积14.9万平方米。其中,二手住宅签约量为1163套,环比下降26.7%,签约总面积11.4万平方米。

从主城区二手房签约分布情况分析,上周(11月14日-11月20日)主城区二手房签约684套,较前一周减少了261套,环比下降了27.6%,日均签约98套,其中周二(11月15日)签约146套,为上周单日签约量最高。上周日均签约量已跌破100套,周末更低至不足50套,周签约量也再一次刷新最低值。

"这个情况与去年同期恰好相反,受政策影响,二手房也开始冷静下来了。"据市区多家中介工作人员反映,近段时间以来,有不少房东把之前挂牌的房源价格调低了,有的房东甚至直接把房源挂为出租。

3 新入市的开盘项目减少了

市场成交量的减少,与市场供应量减少也有一定的关系。

从近期统计的数据来看,杭州新建商品住宅供应端的新增批准预售与入市开盘项目锐减的情况就比较明显。

据不完全统计,11月份杭州市区预计推出新房源的楼盘仅20余个,相比九、十月份直接减半。以上周(11月14日-11月20日)为例,杭州市区仅有包括龙湖·春江郦城、阳光郡等在内的3个项目开盘,其中龙湖·水晶郦城为首次开盘。

这个情况实际上从10月份就有了征兆。数据显示,进入10月份以来,杭州市区新入市的房源就比之前减少了不少,甚至有不少在9月份就对外放出风声要推新房源的项目,现在还没领到预售证。

市区一主打改善产品的项目就把开盘计划一推再推。"眼下预售证的申领非常严格,如果工程进度没有跟上,有指标不达标以及项目定价等,都会影响预售证的申领。"有业内人士直言。

新入市项目的减少,另一个原因还在于眼下市场环境对开发商的影响。自9月18日重启限购政策以来,在连番调控政策以及严厉的市场监管氛围下,市场的观望情绪明显比之前增强。

"目前市场变得非常不明确,对后市也比较难以判断,只能把开盘计划推迟。"某房企营销负责人表示。

4 商业地产成交走热

虽然整体的成交量呈下降趋势,不过从具体成交来看,商业地产的成交表现则是逆市飘红。

相关数据显示,自今年3月份以来,商业地产成交就呈现回暖趋势,尤其是9月末楼市新政后,不在限购之列的商业地产项目更是成交有所抬头。10月份杭州全市商业地产成交套数、成交面积和成交金额均创下2013年以来的新高,其中成交面积首次突破50万平方米,成交金额高达93亿元。

根据杭州市透明售房研究院统计,10月杭州市区商业地产成交套数占总量的36%,为2013年以来首次突破3成,较9月占比增加了11.1个百分点。

从上周(11月14日-11月20日)的市场成交表现来看,2532套的总成交量中,商业地产共成交1724套,占比达68%,环比上涨43.3%。以主城区为例,从上周的市区成交量排行前十的楼盘来看,除了绿城·之江壹号、中国铁建保利像素等住宅项目外,其余大多数均为商业项目,尤以酒店式公寓产品为主,其中城北的新天地中心单盘周签约量就达386套。

"商业项目受调控政策影响较少,一定程度上承接了住宅市场购买力的外溢。"业内人士分析,"不过就目前来看,杭州商业地产的去化周期仍处于高位,后续去库存的压力仍较大。"

据透明售房研究院统计,按照近12个月杭州全市商业地产的月均成交面积计算,目前全市商业地产去化周期约为25.7个月,仍超出商业地产市场一般认为的去化周期在12-24个月的合理区间,且仍存在区域结构性不平衡等问题。

5 投资客开始退场

"最近咨询买房的人明显比之前少了。"某资深业内人士介绍,相比前几个月,近段时间来向他咨询买房的人已经少了不少,"之前一天最多的时候,有差不多两百多个电话是咨询买房的。"这其中,投资需求占了大概一半。

不过随着9月18日杭州市场一系列的政策出台之后,这类投资客开始逐渐退场,特别是11月份调控政策升级之后,各大项目案场更是鲜见外地投资客踪迹。

据透明售房网相关数据统计,从10月下旬开始,外地购房者占比较9月限购前就减少了近5个百分点。

不少之前备受投资客青睐的楼盘的反馈也说明了这一点。城东新城某项目负责人表示,在调控之前,该项目就有不少外地投资客"组团"来咨询或下单,"最多的时候,一天要接待几十组外地购房者。"不过进入10月份以来,这类客户就减少了不少。" 近期的成交主要以自住需求的购房者为主。"

6 买卖双方的市场预期变了

市场的变化,一定程度上受到了买卖双方的市场预期变化。

就卖方而言,无论是开发商还是二手房东,出于对后市不明朗的判断等原因,不少都放缓了入市的步伐。

某房企销售负责人就直言,今年以来总部下达的销售任务已基本完成,因此对于后续的销售也并不着急。

而有入市计划的项目,则调低了心理价位的预期。城北某预计年底之前入市的新盘就打算把首次开盘的价格调低2000元/平方米-3000元/平方米左右。上周刚迎来首次开盘的龙湖·水晶郦城,首批房源的售价,也被认为低于市场预期。

在开盘前,该项目就打出了"200万西湖区大三房"的宣传语,也就是说,这批房源首开均价约在2.3万元 /平方米左右。从开盘当天的实际价格来看,中间套单价不到2万元/平方米,边套单价2万元/平方米——2.2万元/平方米。

多位业内人士直言,相较于近几个月的市场情况来说,水晶郦城这个价格实属低开,这也从另一个方面说明开发商对目前市场的谨慎态度。

购房者方面,则从前期的盲目转向理性,观望再度成为买方市场最为主流的态度之一。

"这个时候买房,会不会成为接盘侠?"原计划近期买房的王先生,就准备把买房计划往后推一推。"除了担忧外,目前市场上在卖的性价比高的房源选择也不多,准备等明年一些新盘起来了再看看。"

而从各大案场的情况来看,来电来访虽然较10月份有所回升,但购房者从看房到下单的速度则明显延长,客户转化率也有所下降。

"最近在思考怎么去拓客,年底的指标还需要再冲一冲。"城西某别墅项目负责人表示。

市场的不变

除了成交量等明显的变化外,就目前来看,调控下的楼市,仍存在不变的因素。

1 短期内房价大幅回调的可能性不大

自各地楼市新政出台后,不少热点城市过快上涨的房价得到了有效遏制。

国家统计局数据显示,杭州10月上半月价格涨幅收窄2.5个百分点,从9月份的5.5%降为 3%。到了下半月,涨幅再度收窄,为1%。

"应该说这一波调控让之前快速上涨的趋势得到了控制。"某资深业内人士表示,"不过短期来看,房价大幅回调的可能性不大,至少是年底之前,基本会维持量跌价稳的趋势。"

该业内人士分析,经历了今年前几个月的高位成交,有不少房企已完成了年度任务,资金相对充沛;其次就目前来看,市区住宅库存量已处于较为健康的状态,按照国家统计局浙江调查总队日前发布的分析报告显示,杭州市区住宅的去化周期仅为4.9个月,供求比比较合理。"另外,对于今年不少拿地价格相对较高的地块,不少房企还是会抱有期待,因此综合来看,短期内房价大幅回调的可能性不大。"

调查发现,在今年这波牛市下,大部分房企的现金回流和预收账款得到了较好的累积,因此短期内预计房企主动大幅降价的可能性不大。某滨江项目的营销负责人告诉记者,年度指标任务已经全部完成了,因此暂时不会有调整价格的计划。"至少是年内,价格仍会相对坚挺。"

值得注意的是,就目前来看,市场上虽有一些楼盘推出了特价房、员工房等优惠,不过这些项目相对而言,原本市场关注度就不高,所谓的特价房,房源位置或户型也相对较差。"这并不能说市场开始降价了,只能说更为理性了。毕竟前期有一些趁着行情价格虚高的项目。"业内人士直言。而从首次开盘项目的价格来看,开发商的定价也更加谨慎合理,选择以低于市场预期的价格入市。"这一定程度上也可以理解为调控下市场的理性回归。"

2 市场监管、整顿将继续

就目前来看,持续高压的监管以及整顿态势也将成为常态。

11月3日,杭州市住保房管局、建委、市场监管局、物价局四部门联合下发了《关于贯彻落实<住房和城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知>的通知》,对房地产开发企业15类不正当经营行为进行依法查处。

而在此前,相关部门就已对散布谣言扰乱房地产市场秩序的违法违规等行为进行严肃查处,先后查处了一批违法违规房地产商。

此外,为规范二手房行业,杭州市住房保障和房产管理局整合行业大数据,创新建设了杭州房地产经纪行业管理服务平台,该平台建成了覆盖行业全体的信息备案体系,包含所有经纪企业、门店,以及所有从业人员。按照规定,经平台备案的从业人员,均须佩戴实名服务牌上岗服务。