

12月份杭州将有超30个楼盘入市 这很可能是今年房价最理性的一个月

记者 田小园

最近杭州楼市发生了什么?过去的一周内,数个楼盘以合理价格开盘并取得了不俗的成交,如水晶郦城价格比预期低了5000元/平方米、武林邸的备案价和学院府在售毛坯价42000元/平方米相比略显低调、春江天玺用29000-30000元/平方米的均价将奥体核心区的单价再次拉回3万元。

接下来还会发生什么?12月份,杭州将有超过30个楼盘开盘,其中纯新盘占到三分之一。从某种程度上来说,2016年最后一个月的成交价将会反映出明年的房价行情,尤其是上半年。从目前公布售价的楼盘来看,不少关注度极高的纯新盘都延续近期低调开盘的风格。

毕竟,二手房房东已经愿意松动价格了,开发商的心态就更平了。

12月将开楼盘中理性定价居多

为了摁住一整年疯涨的房价,政府频频出台调控政策。一次次的调控加码后,楼市就像杭州的天气,一个月内从夏到冬。

整个11月份,杭州的房地产市场就像在急行中被踩了刹车,从房价屡创新高到推盘偃旗息鼓,开盘项目寥寥无几。但年末往往是楼市冲刺阶段,为了缓解指标和资金压力,各大房企势必将再度发力。

根据不完全统计,12月份将有30余个项目计划开盘,其中首开新盘11个,不乏绿城、滨江、融创等大牌开发商的全新项目。而且,由于限价政策的约束,首开价格都会比较合理。

未来科技城某项目表示,他们原本的心理预期30000元/平方米,慢慢地变成了28000元/平方米,前几天负责人透露,高层均价变成25000元/平方米了,“等领出预售证就开盘”。

奥体板块某首开楼盘最近也在为领出预售许可证“奔走”。营销负责人告诉记者,原来以他们楼盘的地段和品质,均价高于43000元/平方米都能获得购房者认可,但受制于限价的硬指标,他们最终把最贵一套房源的毛坯备案价格调整为39999元/平方米,整体房源均价都拉低了数千元。

降低房价预期是最近新推楼盘采取的统一做法。春江天玺共264套高层房源的毛坯备案单价都接近30000元/平方米,此前这个盘给的预期是“至少不低于30000元/平方米”;水晶郦城以12楼89平方米房源为例,首开优惠价是20000元/平方米左右,跟最初预期相差了5000元/平方米。

要是放在1个月前,这些热门楼盘开盘单价至少要相差5000-10000元/平方米左右。



投资心态仍然旺盛 但别指望短期内有高回报

即将开盘的30余个楼盘当中,有绝大部分楼盘都曾被购房者列入“值得投资”的名单当中,比方说天阳·文晖、滨江·锦绣之城、金茂府、华夏四季、滨江·江南之星、桃李春风等等。记者身边也不乏具备购房资格的朋友,反复针对这些项目提出了是否值得入手、未来是否还具有投资前景之类几乎雷同的问题。

有位业内专家戏言,尽管购房者暂时被限购、提高首付等政策禁锢住了身体,精神却一直活跃在投资房产的热情中不可自拔。

地产公众号“层楼”昨天收到一名读者的留言,他说“G20后我在未来科技城投资了一套房子,现在看看是要被套牢了。可是有什么办法呢!只能愿赌服输。”编辑回复道:“市场波动,该高兴的高兴,该庆幸的庆幸,该后悔的后悔。当然,该站岗的也老老实实站一会儿吧。市场对每个人都是公平的。”

这是实话。眼见着房价已经开始松动,现在的售价较调控前呈现初步下滑态势,今后还不知道会朝什么趋势走呢,总会“震住”购房者们了吧。

哪里知道,不少购房者却打起了“抄底”的心态,认为现在反倒是绝好的投资窗口期了。

记者有一位台州的朋友,过去五六年经历过好几轮调控,也是到处投资买房。可是回过头去看,从未抄到过底。去年年底把所有房子清空了,算下来,小盈没亏。

还有一位朋友,一直在投资江南之星、春江天玺还是时代奥城中举棋不定,想不好买哪个,也想不好什么时候买更好。记者最终给他的答复是,江南之星有现成的成熟配套,春江天玺和时代奥城有未来的想象空间。但如果没有丝毫的自住考虑,还是别指望靠投资来获取短期内的高回报了。



不限购的商业地产一次性能卖百余套

287套房源,该项目基本都是20-50平方米的主力面积、35-50万元的主力总价,相比而言一套房子就比市中心一个地下车位贵不了多少。

而且,该项目北区已经交付,南区也接近现房销售,北区由开发商自持的长租公寓单个床位就要1600元/月的租金,但也已租赁一空,因为马路对面就是云栖小镇。据悉,目前还有百来名云栖小镇的白领等着租住明年十月交付的房子。所以,类似于这样看得见交付前景且低总价的产品,是现在购房者最青睐的投资领域。据了解,这个项目也将会在12月份加推100多套房源,考虑到遵循调控原则,下一批房源基本维持原总价。

此外,一桥南的世茂·之西湖也在售一批90

平方米左右的复式酒店式公寓,因为正好处于该板块当中的断档面积,且总价在200万元/套上下,所以这批产品一经推出,堪称抢手。

对于滨江板块而言,高学历、高收入、高密度的白领人群直接将板块内的房价连同租金价格一同推高,所以在90平方米公寓产品无房可售的情况下,复式结构、全精装、自带商业的酒店式公寓自然成为了抢手货。毕竟板块内的类似产品,月租金高的都能在万元上下了。

但总体来说,投资酒店式公寓还是需要谨慎。除了考虑租售比、租金回报率以外,还要充分考虑到未来进入市场的流通性。因为如今市面上不少酒店式公寓出手都不容易,最后往往变成真正的“不动产”。

外地客即便没有购房资格也仍在“凑热闹”

记一个联系方式也好,“万一哪天政策放开了就能出手了。”

除了诚心等着购房机会的外地客以外,还有纯粹来“凑热闹”的。春江天玺开盘当天,卢先生一家特地赶到喜来登酒店去“拎市面”。他们家在杭州有三套以上的房产,之前也在春江天玺下过定金,因为被限购而突然就失去了购买资格。“不能买了,不然想花500多万元买一套春江天玺大户型的。”尽管毫无购买权限,卢先

生还是为了凑热闹一大早就跑去售楼处现场,被工作人员告知开盘是在喜来登酒店之后,又急忙驱车前往,“一边看别人下单,一边遗憾自己没得买,也是很特别的体验。”

同样被限购的还有台州人唐阿姨,她最近反复出现在终于将在本月开盘的滨江·金茂府售楼处现场,惋惜那套“失之交臂”的房源。“要是早一个月开盘,这套房子就已经到手了。”

挖空心思营销不如造更好的房子来“留客”

应,就可以直接进入园区人行板闸和单元门禁。每户的入户门锁不仅可用机械钥匙,也可通过密码、指纹打开,这也解决了家中老人有可能“玩不转”高科技系统的尴尬。

如果来了访客,只需发送一个二维码,客人就可以一路畅通无阻。

除了园区的智能系统以外,全屋控制面板、全屋地暖、全屋WIFI、除霾新风、USB插座、感应夜灯等等,都是江南之星智能化的体现。

开发商之所以做出8套样板房,是考虑业主今后可以根据不同的展示风格挑选自己喜欢的

定制精装,比如把厨房消毒柜升级为洗碗机,水槽龙头升级为抽拉龙头,双槽升级为大单槽,客卫马桶加装智能马桶盖。通过加装“智能包”,还可以实现智能灯光、电动窗帘控制,并远程控制中央空调、除霾新风。

江南之星还在整个园区配备了3个泳池以及内外约10万平方米的园林。开发商表示,他们的逻辑很简单,既然有些人开始观望了,那就造出更好的房子,留住他们买房的欲望,比挖空心思去想用什么营销手段来得更有效。

