



moyan808 摄

记者 章岚

连番调控动作下的杭州楼市已开始逐渐降温。

数据显示,进入11月份以来,无论是新房市场还是二手房市场,成交量均环比下降明显。以新房市场为例,11月份市区周成交量均维持在2000多套的水平。与此同时,市场上新开楼盘的定价,也偏向于走“低开入市”路线。

不过土地市场却在月底迎来了一波“热潮”。11月28日,杭州市区集中推出11宗地块,其中包括5宗涉宅用地和6宗商业、商务用地,当天土地总出让金为142.9亿元。

成交量缩量明显

受到9月份陆续出台的调控政策影响,进入10月份以来,杭州市区新建商品房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%。10月下半月(16日-31日)与10月上半月(1日-15日)相比,杭州市区商品房成交量就减少了1689套,日均成交量减少达142套。

11月10日,杭州楼市调控再次升级,进一步实施住房限购措施并上调公积金贷款首付比例。同时还进一步调整杭州部分区域差别化住房信贷政策,上调商业性住房贷款首付比例等。楼市成交降温更加明显。

据统计,截至11月29日晚数据,杭州市区11月(不含富阳)新建商品房共成交9239套,日均成交量为318套,环比下跌41.5%,创下了今年除2月份(春节期间)以来新低。其中主城区5184套,均价21801元/平方米;余杭成交2507套,均价14704元/平方米;萧山成交1016套,均价16530元/平方米;大江东成交532套,均价10986元/平方米。

不止杭州,全国不少一二三线城市城市的成交量均出现不同程度的下降。11月28日,中国指数研究院发布的针对一二三线共21个城市的商品住宅月度成交数据,结果显示受监测城市本月以来的成交量环比下降16.23%,同比下降21.99%。

具体来看,四个一线城市环、同比均出现下降态势,环比降幅22.22%,同比下降幅度达到29.43%,广州、深圳环比降幅均超过三成;二线城市环、同比降幅分别为7.58%、15.98%;三线城市环、同比降幅为38.65%、33.91%。

二手房成交情况也类似。数据显示,11月份以来,杭州市区二手房周成交量均保持在2000套以下,特别是主城区,周成交量均在千套以下。即使与表现相对较差的10月份相比,11月份二手房成交量下滑仍较为明显。据市区多家中介工作人员反映,11月份以来,不少之前价格坚挺的房东明显比之前松动了,“有主动调低价格的,也有说价格可再商量的。”据介绍,有房东甚至直接把房源挂为出租。

11月商品房成交缩量明显 土地市场外来房企布局积极

商业地产占大头

虽然整体成交量缩量明显,不过商业地产的表现却不错。

与10月份相比,11月份商业地产的成交占比创下历史新高。截至11月29日晚数据,11月市区商业地产成交占比达63.4%,共成交5855套。这也与11月份每周的市场表现相一致。据统计,11月份杭州市区商业地产每周的成交占比都在5成以上。从各区域月度成交TOP10榜单内也可以看到,无论是主城区还是余杭、萧山等周边区域,商业项目都占据了较多的席位。

以主城区为例,成交TOP10榜单中,商业项

目(或成为商业部分的项目)占了7席。位于城西的紫金港城市广场501套,位列第一,成交均价为19221元/平方米。目前紫金港城市广场在售以建筑面积约为33平方米的LOFT户型为主,带精装修交付。小面积、低总价,加上板块内在售同类型产品相对较少等原因,都是其卖得不错的原因之一。

其次是城北新天地板块的新天地中心成交479套,排在第二位,成交均价为18742元/平方米。据介绍,目前新天地中心在售房源主力户型建筑面积为50平方米-60平方米之间,为精装修LOFT户

型。

此外,宝龙城市广场、钱江BLOCK、杭州港龙城、中豪七格等项目的表现也不错,月度成交量均在100套以上。

“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。”有业内人士分析。事实上自今年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就已创下了2013年以来的新高。

市场预期降低? 新项目“低开入市”

市场的变化,也直接影响了开发商的市场预期。

11月20日,位于三墩北单元的龙湖·水晶郦城首次开盘,推出6号楼、7号楼房源,主力户型建筑面积约为89平方米和119平方米。

从开盘价格来看,水晶郦城的定位明显较为谨慎。在开盘前,该项目就打出了“200万西湖区大三房”的宣传语,而从开盘当天的实际情况来看,这批房源中间套单价不到20000元/平方米,边套单价20000元/平方米-22000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。作为调控升级后首个新开的楼盘,水晶郦城的低开也被业内称为当下楼市的“风向标”之一。

三天之后,西溪五常板块的绿城·梧桐郡也以低于市场预期的价格开盘。据了解,梧桐郡当天推出1、2号楼200多套房源,主力户型建筑面积约为90平方米、128平方米和138平方米,精装修交付,多数房源价格在18000元-20000元/平方米之间。

而在开盘的一个多月之前,外界对该项目的价格预测还普遍在23000元/平方米左右。

11月27日,萧山奥体板块附近的龙湖·春江天玺高层开盘,推出200多套房源,均价为29000元-30000元/平方米之间。而在9月份,该板块预期甚至直逼40000元/平方米。

“这也能看出,随着市场行情变化,开发商的市场预期开始降低,在定价上也更为理性。”有业内人士表示。

也有观点认为,就目前市场行情来看,开发商若真想卖房子,主动调整价格是较为明智之举。“接下去市场行情很有可能会坏一段时间。”

事实上,“低开入市”或将成为接下来一段时间的主旋律。

据不完全统计,11月份杭州市区共有16个项目领出预售证。从备案价格来看,多数定价较为合理。此外,还有一批项目将在12月计划推出,滨江旭辉·万家之星、融信·澜天、德信·海德公园等项目不出意外都在计划之内。

外来房企拿地“凶猛”

据统计,11月份杭州市区(不含富阳)共有14宗地块出让,包括8宗涉宅用地和6宗商业、商务用地。仅8宗涉宅用地中,外来房企就拿下5宗,杭州本土房企拿下3宗,其中首次进驻杭州市场的郑州绿都,就一口气拿下了两宗宅地。

从出让时间来看,11月份的土地出让主要集中在

在月初和月末。

11月1日,杭州市区推出余杭乔司商贸城和大江东新城各一宗涉宅用地,其中余杭区商住地溢价率仅为0.1%,由合景泰富以总价16.7亿元拿下,大江东新城地块则以90.7%的溢价率成交,竞得房企为宋都。

11月2日,余杭区推出良渚一宗低密度宅地,最

终经过三十三轮现场报价,由北大资源以总价26.26亿元拿下,折合拿地楼面价16578元/平方米。

就现场参与报价的房企来看,月初的两场土地出让会,除了大江东涉宅用地有杭州本土房企参与外,其余两宗地块的竞争都集中在外来房企之间。其中乔司商贸城地块,竞争者主要是富力和合景泰富,而良渚低密度宅地的竞争则主要在那时尚未在杭州市场拿地的郑州绿都和北大资源之间。

11月28日的这场集中推地中,外来大鳄的表现更是“凶猛”。

据统计,11月28日,主城、萧山、余杭以及大江东等区域合计推出11宗地块,其中包括5宗涉宅用地和6宗商业、商务用地。

以主城区推出的7宗地块为例,仅翠苑单元一宗商住地由杭州本土房企杭房拿下,其余地块竞得者均为外来房企。而从现场报价情况来看,不仅杭州本土房企参与度不高,多家在杭表现不错的房企也都没有参与现场报价。

最终当天主城区推出的三宗涉宅用地中,三墩北单元和丁兰新城两宗涉宅用地由首次进驻杭州市场的郑州绿都拿下,艮北新城地铁上盖涉宅用地则由越秀拿下。

蒋村单元的两宗相邻商地,则分别由泰禾和龙湖拿下。目前龙湖方面对外表示,地块将打造龙湖·天街系列,泰禾方则表示地块将打造成酒店式公寓、地铁商业及街区商业等多元产品。

“对于不少开发商来说,若想进一步发展,拿地屯粮势在必行。”有业内人士表示,对杭州未来发展持乐观和看好的观点也仍占大多数。

(数据支持:克而瑞华东区域)

