

新房交易量持续下滑

土拍底价成交 杭州楼市一夜“入秋”？

本报记者 张玉 石英婧
杭州报道

“G20”“亚运会”“互联网城市”，这些关键词让杭州楼市近年来持续火热，“房企惜售”“一房难求”。不过，近段时间以来，随着宏观调控政策的持续收紧，二手房和新房市场观望情绪愈渐浓厚，市场回归理性。

日前，据报道，杭州萧山区滨江御江南项目精装每平米3.3万多元的价格一经领出，便有业内人士惊呼：“这基本上是亏本卖了！”

对此，滨江集团相关负责人在接受《中国经营报》记者采访时表示，御江南项目的楼面价约为25000元/平方米，高层均价为34000元/平方米。“因为这个项目有低密度排屋，排屋的基本价格在49200元/平方米。所以整个项目是不会亏本的。上次开有1栋高层，3栋低密度排屋，排屋的均价在50000元/平方米以上。”

楼市“去泡沫”之下，房企对待拿地的态度愈加谨慎。克而瑞日前发布的杭州月度市场报告显示，8月杭州10区经营性土地挂牌总建筑面积53万平方米，同比下降83%，环比下降74%，降幅显著。8月杭州10区经营性土地成交总建面182万方，同比下降17%，环比下降48%。

“今年金九银十肯定成分不足，”在杭州中院院研究总监高院生看来，此前由于政府限价、供应量不足，很多的购房者被挤压到二手房市场上，导致二手房价格推高。目前购房者热情降温比较明显，接下来观望的气氛会更加浓厚。此外，前期的需求去化完之后，需要有一定的时间去积累客群，所以“市场冷下来肯定是必然趋势”。

二手房降价新房成交回归理性

“作为企业会考虑利润，但我们也关注产品和服务，尊重杭州这个市场和关注客户的需求，所以在经营方面能够保持稳定。”

据悉，此次御江南项目排屋的预售证均价为48680元/平方米，但上一次开盘中排屋的备案均价达到了51286元/平方米，前后价格下降了2606元/平方米。“首先是位置不一样，其次，我们第一次开盘的联排别墅是四联排，中间套比较少。第二次开的是六联排，中间套比较多，这就把整个均价拉下来。”滨江集团方面回应表示。

除了御江南项目，近日，在杭州滨江新希望新城·未来海岸（海名雅园）项目，因为不满二期部分楼层价格的调整，引起部分一期业主的不满。

公开资料显示，目前滨江新希望新城·未来海岸先后推出两批摇号房源，第一次一期是在8月下旬，推出36幢、40幢、41幢，房屋套数382套，户型面积90平方米以下为16600元/平方米，90~140平方米均价为17200元/平方米。

而近期正在报名的二期推出27幢、28幢，共155套房源，房源户型为93~115平方米，90~140平方米，均价为16822元/平方米。从均价来看，两次开盘的90~140平方米，价差为378元/平方米。

关于价格异议，滨江集团董事长戚金兴在答复媒体时表示：“二期产品并不存在降价这一问题。与一期存在价差的部分原因，是因为楼幢不同、楼层不同、户型不同。”

多地块0溢价成交

中指院方面预测，土地市场逐渐“凉凉”，连续2个月的低价成交、土地流拍之后，土地出让也开始减少。

一位房地产行业的开发商向记者坦言：“限价、限购政策比较严格，但土地价格其实是不限的，现阶段我们还做不到保本微利，但如果限价政策继续下去，后面拿地的有些项目真的就不一定能够盈利了。”

楼市“去泡沫”的形势下，房企房企资金收紧，在拿地方面的态度也愈发理性。

中指院上述研究报告指出，2018年8月涉宅地块共10宗，半数以底价成交。8月土地市场成交量少，价格也出现下降，“底价成交”、“溢价低”依然是土拍市场的代名词。无论是核心区还是郊区，所有成交地块均未封顶，溢价率跌至近年来谷底，为4.31%。

滨江房地产相关负责人告诉记者，部分业主维权表达诉求的情况的确存在，但这个是由于位置、楼层等区位因素的不同所造成的，公司对此也抱着一个比较开放的态度。

记者注意到，9月18日，项目开发商杭州滨宏房地产开发有限公司发布公告表示，在二期价格公示期间，公司接到了一期业主关于二期楼层、户型定价与一期之间存在差异的质疑，“对于此次事件，我司认为是严格按照政府相关规定制定价格，对一房一价及其他内容进行了公示，定价过程合法、合规。”

滨宏房地产方面同时表示，本着对业主负责任的态度，经公司研究决定：如对二期定价存在疑虑的业主，购房人本人可在2018年9月20日17时前至现场售楼处提出书面售楼申请，公司同意退房且不收取任何违约金。

除了滨江集团的相关项目，日前，据杭州本地媒体报道，由杭州鑫湖置业有限公司开发的西房·余杭公馆整体均价较上次20000元/平方米降了459元/平方米，豪宅项目杭州金茂府也有700多元/平方米的调整。

万科董事会主席郁亮曾于近日在例会上指出，万科全年6300亿元销售回款的目标，才完成不到一半；必须做出改变，才能应对正在发生的转折；三年计划书的基本目标只是简单的“活下去”。



日前，记者实地走访杭州万科·大溪谷项目了解到，万科大溪谷（溪谷岚湾）项目已结束购房意向登记工作。据悉，此次开盘项目均价在20800元/平方米，装修状况为非毛坯。

日前，记者实地走访杭州万科·大溪谷项目了解到，万科大溪谷（溪谷岚湾）项目已结束购房意向登记工作。值得注意的是，目前大溪谷样板间处于关闭状态，据现场工人介绍，样板间尚未建成，意向登记工作暂时在良渚文化村春漫里销售展示中心。据悉，此次开盘项目均价在20800元/平方米，装修状况为非毛坯。相关销售人员告诉记者，继9月16日开盘以后，将于近期再次开盘。

业内人士告诉记者，目前杭州万科的业绩完成情况没有压力。项目开盘去化取决于其一开始准备卖多少套，万科大溪谷当时开盘好像只有200多套，蓄客不是特别好，周边竞品比较低，蓄客压力也比较大，所以一期没有开太多。谈及价格，上述人士直言，“现在不存在溢价的问题，限价之下能卖多少

就是多少。”

对于上述问题，杭州万科相关负责人在接受记者采访时表示，杭州万科的年度目标目前推进顺利。上述负责人称，万科的产品一直是住宅成品交付。大溪谷开盘项目的价格主要是依据产品定位，“作为企业会考虑利润，但我们关注产品和服务，尊重杭州这个市场和关注客户的需求，所以在经营方面能够保持稳定”。

中指院发布的《2018年8月杭州房地产市场报告》显示，2018年8月，杭州市区（含富阳、临安）商品房成交105万方，同比环比均下降，推盘节奏变慢，投资需求逐渐退去，刚需观望情绪渐浓，开盘去化率降低，新房成交持续下滑。

与新房市场的“遇冷”相比，二手房市场观望情绪愈加明显。数据显示，截止到9月24日，全杭州市区

（除临安外）9月二手房交易量不到2500套。9月17日~9月23日仅759套的成交量（除临安外）。价格方面，杭州市区2.6万元/平方米的签约均价，相较于五六月2.9万元/平方米的签约均价，下滑了10%。

中指院研究报告也显示，2018年8月，杭州市区（不含富阳、临安）共成交二手商品住宅3766套，连续3个月成交下降。目前二手房挂牌量激增，购房者部分趋于观望，成交量全城回落。

资深地产观察家、地产杭州客创始人李永生在接受记者采访时表示，二手房降价主要有两个方面的原因：“第一，此前二手房价格涨幅太高，当时因为一手房买不到，所以大家都被挤入二手房市场，导致二手房价格冲得太高。第二，整个市场确实冷下来了，大的形势发生了一些蛮大的变化。”

地价的底价成交情理之中。

“现在已经不存在所谓的‘金九银十’，除了春节这种比较明显，现在整个淡旺季已经被抚平了。”资深地产观察家、地产杭州客创始人李永生如此感慨。

而在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，对杭州市场来说，降价说明市场预期在变动。尤其是杭州当前价格仍处于高位，部分也担心政策和市场调整下价格出现下跌。另外杭州房地产市场本身投资投机属性强，部分房产项目过去价格泡沫较大，近期会有所调整。类似调整在一二手房市场上都会得到体现，“这也说明了市场过多追涨的情绪确实是在减少了”。

“金九”火爆不再 天津武清一二手房价格继续倒挂

本报记者 冯颖祯 颜世龙 天津报道

“金九银十”是楼市传统旺季，但在一年多的强控政策下，各地楼市似乎并没有呈现以往的热闹景象。其中，在全面限购背景下，河北、天津等环京区域内房地

“金九”火爆未现

作为京津城际中途停靠的唯一一站，天津市武清区近年来房价一直受到北京和天津两座城市的影响。

记者在武清高铁站周边走访时看到，高铁站两侧的楼盘较多，靠近高铁站的楼盘大部分已经竣工。远处，大批楼盘正在建设中。

记者从天津市去年的土拍结果了解到，2017年国庆节前后天津的土拍主要集中在武清区黄庄板块，在该区域出让的6宗土地中5宗被金科、新华联等上市房企竞得，各公司获得的楼面价在1.25万元/平方米左右。

在现场走访时记者了解到，目前金科、奥克斯、世茂三家房企已经开盘销售，新华联、路劲、金融街三家房企的项目还没有开始销售，目前处在前期宣传阶段。

产市场受到不小冲击。

近日，《中国经营报》记者在武清区调研时了解到，今年下半年高铁站附近有三个楼盘集中开盘，但销售情况并不乐观。金科集团9月初入市的博翠湾项目开盘当天去化在4成左右，奥克斯泉

金科项目的一位销售人员表示，现在只有高层在售，9月初开盘的时候开了4栋，总计300多套，当天卖了150套左右。87平方米的小户型只剩几套低楼层的了，100平方米以上的户型可选的比较多。由于户型和楼层的不同，高层的价格在1.7万元/平方米左右。

记者了解到，在去年同期拿地的房企中，奥克斯泉上文华项目最先开盘，与金科和世茂先行销售高层项目不同，奥克斯主推洋房和高层产品。

泉上文华一位销售人员表示，现在洋房的均价在2万元/平方米左右，小高层在1.8万元/平方米左右。

对于目前还未入市的项目，新华联项目的一位工作人员在接受记者采访时表示，现在只做了

上文华等项目可选房源也比较多。据了解，该区域附近还有三个项目即将入市。

在走访中记者了解到，近期武清区召开了一场土地推介会，集中推出16宗土地，面积总计超400公顷。

一个外展场，部分楼体已经出了“正负零”，但预售证现在还没有申请下来。

路劲项目的一位工作人员表示，现在是前期的蓄客阶段，开盘时间节点还没定下来。正准备拿预售证，工程方面正在加快达到“正负零”进度。

中原地产天津地产分析师田磊接受记者采访时表示，从目前规划中可以明显看出，这6家房企策略上大多选择定位高端产品，别墅以及大平米洋房，与周边之前开发的产品还是有一定的差异。

田磊表示，在限购政策和楼市库存减少的双重背景下，武清区自2017年以来的楼市表现一直较为平稳。此次大批量品牌房企的相继入驻势将为武清楼市带来更多活力。

一二手房价格倒挂

在走访中记者了解到，武清高铁站附近板块已经建成的项目包括金泰丽舍、鸿坤原乡郡、亚泰澜等项目，这些项目与上述6宗地的位置相距不远。但目前这些项目的二手房价格要比在售的新房价格高出2000元/平方米左右。

武清区的一位二手房中介认为，现在有一部分新落户的人群会选择二手房，这些人主要是在北京工作的人群，高铁站附近的二手房是他们的首选。

一位熟悉办理天津户口的人士表示，从天津市各个区域来看，目前选择来武清落户的人是很多的。

上述房产中介向记者提供的两处高层房源信息中，鸿坤原乡郡

土地放量供应

9月4日下午，武清召开2018经营性用地招商推介会，推出土地面积总计超400公顷、16宗重磅住宅用地，吸引碧桂园、恒大、万科、保利等百余房企到场“围观”。

据了解，本次16宗地块分为武清中心城区地块（7宗）、旧城改造拆迁整理地块（2宗）、一级整理地块（3宗）、镇街园区地块（4宗）四大部分。所涉地块遍及武清中心城区、高铁站周边、中央水城、南湖、朱庄等多个武清热门楼市板块。全部16宗地块均含居住用途，其中部分兼有商用用地。

据了解，这是武清区第二次推介这批土地。今年8月29日，武清区政府在

项目的91平方米毛坯房价格在165万元，金泰丽舍86平方米的毛坯房价格在160万元，均价约在1.8万元/平方米。

记者在链家网看到，上述两个小区相同户型的房屋挂牌价大多超过新房价格。

业内人士认为，这种现象主要是政策调控所致，因为政府对新房的调控更直接，力度更大，而二手房价格更多是买卖双方在市场交易中形成的，政策的影响相对更小。

高铁站附近一个已经开盘的项目销售人员表示，之前高层打算卖到1.8万元/平方米左右，但是政府限价比较严，现在1.65万元/平方米左右。

深圳最先召开了一场土地推介会。

一位熟悉武清土地市场的人士表示，从宏观来看，整个天津土地市场不是很好。随着开发商融资成本增加，在拿地上也越来越谨慎，大多土地都是低价成交。据其了解，今年上半年，武清区仅成交了3块地，有4宗土地挂到一半就“停牌”了。而上半年武清区“停牌”的4宗土地出现在了此次土地推介会上，但土地价格都有所降低。

上述人士认为，这次武清区集中推地也是政府做完功课之后的结果。在推介会召开不久，天津雍鑫盛世房地产开发有限公司以总价15.95亿元、楼板价约8283元/平方

米摘得天津武清新城新兴路东侧一宗大体量住宅、商服、科教用地。此次土拍，正式拉开了武清区新一轮土拍市场的大幕。截至9月19日，除上述成交宗地外，武清区已挂牌并拟于今年九十月期间出让的经营性用地累计达12宗，拟出让土地面积累计高达约105万平方米，规划建设总体量超150万平方米。

对于未来武清房地产市场的发展，天津财经大学城乡建设研究所所长助理王伟在接受记者采访时表示，武清区受益于京津冀协同发展的大战略以及天津市的海河英才人才引进计划，从长远来看很有发展前景，现在房地产市场的冷清是阶段性的。

天津财经大学的一位教授表示：“由于二手房房价是随行就市，二手房的高房价反映出市场的投机性，但二手房价格超过新房价格不会是常态。”