

# “一天成交量抵之前一两周” 外地看房团“杀回”杭州楼市

本报记者 郭阳琛 张振 上海报道

“无论是来访量还是认筹、认购量，都比新政出台前增长了很多。最典型的就是滨江溪映听庐项目，以前每天接待30组左右的客户，新政后日均接待量翻倍到了60—70组，周末平均每天都有超过100组客户来访。”5月22日，滨江集团(02244.HK)相关负责人在接受《中国经营报》记者采访时

## 河南客户“一次买下七套房”

“新政落地第一天，就有客户在没来现场的情况下直接转账认购了价值约5000万元的房产。”

“杭州楼市限购政策已经基本见底了，前几天一名来自河南省的客户在售楼处一次买下了7套房。”5月21日晚上8点左右，滨江华润建杭映运轩项目置业顾问李兵(化名)仍在加班，刚接完电话的他转头向记者说道。

滨江华润建杭映运轩位于杭州市拱墅区运河新城板块，4月底刚加推5号楼，近期计划继续加推。李兵告诉记者，最近前来咨询看房的顾客明显增多，成交量也水涨船高。“工作日平均一天能成交五六套，周末每天甚至能成交十几套。”

杭州楼市明显复苏，得益于杭州市房地产市场平稳健康发展

## 房企抢抓“新政效应”

在杭州市全面取消限购后，“杭州一哥”滨江集团立刻召开会议，计划通过各个平台将在售项目对外推广。

位于杭州市西湖区的绿城·宸岸印月抢抓政策红利机遇推盘，成为杭州解除限购后首个触发拼社保机制的楼盘。

该项目置业顾问李丽(化名)告诉记者，项目拥有双地铁和学区优势，同时限价3.37万元/平方米，与约700米外的项目有0.63万元/平方米的差价，因此一直备受购房者关注。

“第一天报名就登记了几百组客户。”李丽表示，绿城宸岸印月首开共推出141套房源，于5月10—12日进行登记。由于首开正好赶上杭州市发布楼市新政，热度远远超出最初的预计情况。

感慨道，“现在基本上每天能够新增认购认筹3—4套，一天就是之前1—2周的成交数据。”

杭州市也成为在利好政策驱动下，全国多座热点一、二线城市楼市回暖的缩影。5月9日，以全面取消限购为关键词的“杭七条”楼市新政出台；5月17日，全国楼市政策进一步宽松，打出了下调最低首付比例、公积金贷款利率以及取消住房商贷利率下

限等“组合拳”。目前，杭州市5年以上住房公积金贷款利率已降至2.85%。

正因如此，越来越多的外地看房团也重新“杀回”了杭州。据绿城中国(03900.HK)相关负责人介绍，来自金丽衢(金华、丽水、衢州)、甬台温(宁波、台州、温州)、上海及嘉兴等4个方向的看房团集中走访绿城位于杭州的4个楼盘。“仅两天接待的看

房团人数便超300人，有8组客户当场认筹。”

多名房地产业内人士分析称，在新政刺激下，部分刚需及改善性购房需求开始释放，实际成交和去化率得到有效提振，热门区域的新房市场升温尤为明显。

但制约市场发展的核心因素仍是居民支付能力和市场预期，因此长期看杭州楼市有望呈现温和复苏态势。

绿城中国相关负责人也表示，绿城杭州项目已经连续接待了金丽衢、甬台温、上海及嘉兴等好几个方向的外地看房团，云咏明月、锦海棠、桂月云翠、紫棠园四大项目成为看房团的主要目标，两天接待看房团人数超300人，有8组客户当场认筹。

“那两天案场、沙盘和样板间都挤得满满当当，有时候甚至需要侧身走。”绿城云咏明月一名置业顾问回忆道。

有来自浙江省金华市、义乌市

的看房团来滨江溪映听庐项目看房。据介绍，来自北京市、深圳市、青岛市和温州市等地的客户也明显增多。

绿城中国相关负责人也表示，绿城杭州项目已经连续接待了金丽衢、甬台温、上海及嘉兴等好几个方向的外地看房团，云咏明月、锦海棠、桂月云翠、紫棠园四大项目成为看房团的主要目标，两天接待看房团人数超300人，有8组客户当场认筹。

“那两天案场、沙盘和样板间都挤得满满当当，有时候甚至需要侧身走。”绿城云咏明月一名置业顾问回忆道。

总部位于杭州市的另一大房企绿城中国亦是如此。绿城中国相关负责人表示，除了绿城宸岸印月，目前公司在杭州市还有溪印明月、锦海棠、桂月云翠等6个项目在5月份加推，熙海棠项目计划在5月底首开。

镜鉴咨询创始人张宏伟表示，自今年4月以来，杭州楼市成交量进一步下滑，取消限购有助于释放更多的购房需求。加之5月和6月两个月是各大房企冲刺半年度业绩的关键时期，房企会借势加大营销力度促进去化，因此这两个月成交量有望迎来一波反弹，市场会出现一波向上行情。

最终，绿城宸岸印月吸引1008户家庭报名登记，整体中签率低至13.99%，有房家庭社保门槛达118个月，所有房源于开盘当日快速去化。

克而瑞方面分析称，在新政刺激下，部分刚需及改善性购房需求开始释放，实际成交也得到有效提振，热门区域新房市场升温趋势尤为明显。

在此背景下，房企的推盘积极性普遍有所提高。5月14日，乘着首开“日光”的东风，绿城宸岸印月很快领取了第2张预售证，共计56套洋房，均价3.6万元/平方米。

# 购房信心逐渐修复 西安楼市加速分化

本报记者 黄永旭 西安报道

日前，央行房地产金融政策“三箭齐发”，叠加西安全面取消限购政策，市场端的变化开始显现。“售楼部的人气旺起来了，其实也是信心在一点点回归。”西安经开区某住宅项目置业顾问田华(化名)如是称。

## 信心恢复

5月17日，央行连发三份房地产市场重磅通知，包括下调个人住房贷款最低首付比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限等。

在多轮政策刺激下，西安房地产市场开始显现变化，购房信心逐步恢复。

田华介绍，新政策接连落地后，最明显的变化就是，售楼部人气有所上升。“新政过后，看房的客户确实比之前多了，周末看房人数明显增多，而且周内工作日每天也有接近10组客户咨询。”

不过，看房人数变多了，在售楼部的人气变旺的同时，却没有相对地转化为成交上涨。田华表示：“从成交量来看，近期表现感觉不如‘五一’期间的成交表现，观望情绪更为凝重，购房者仿佛都在货比三家，甚至是四五家，犹豫不决。”

记者了解到，田华所在项目是一个以改善产品为主的项目，是西安经开区首个第四代住宅，项目总占地约48.741亩(住宅

《中国经营报》记者以购房者身份走访了解到，近期，房地产新政相继落地，西安部分在售楼盘售楼部到访客户明显增多。而且，西安已确定购房者可以享受最新的低首付、低贷款利率等优惠政策，首套房首付比例降至15%，个人住房公积金贷款利率调整为最低2.35%。

新政策不仅在新房市场引发关注，同时也在对二手房产生积极影响。

西安资深房地产分析师朱郁表示，政策“组合拳”的强刺激，有利于改善供需关系，加大加快存量去化，特别是首套、二套房贷款利率下调，对去化有直接意义。阶段内，西安个盘上访量、成交率将有明显突破、改善。

青云墨项目开启线上登记，但记者注意到，距离登记开始不足4个小时，登记结果就已飘红。

详细信息显示，天青云墨项目位于西安高新区经二十路以西，规划十五路以南。全部可售房源共152套，总面积约20267.08平方米，本次开盘销售的住房均价27978.29元/平方米。

西安一房企营销总监告诉记者，上述项目登记飘红有诸多因素，首先是政策助推，这两个项目都是在央行政策之后开启登记，火热的登记情况，少不了政策利好的加持。而且，这两个项目都位于高新区，板块优势不容忽视。“在当前房地产市场，登记飘红很难得也很可贵，信心恢复对整个行业尤为可贵。”

中指研究院市场研究总监陈文静表示，央行、金融监管总局此次针对首付比例、房贷利率的调整，体现出监管部门对于稳定房地产市场的决心。政策调整后首付比例、房贷利率均将处于历史低点，进一步降低居民购房的首付门槛及购房成本，有望提升居民购房意愿，提振行业信心。

区域差异

本轮政策调整，央行“三箭齐发”之后，各地方包括武汉、长沙、杭州等城市都积极跟进落实，西安也紧随其后对首付比例、贷款利率等作出调整，但是项目之间政策反应也存在差异。

李薇表示，从楼盘品质、区域位置、周边配套等多方面看，公司战略决定把项目打造成本区域标杆，而且项目备案以来，就广受关注。“项目即将开盘，下周将进行冻资和意向登记，建议您不要错过机会，早做决定。”

相较于上述高新区两个登记红盘和部分表现优异楼盘而言，李薇所在项目似乎并不火爆。在该售楼部走访时，记者看到售楼部来访客户寥寥，相对冷清。

对此，李薇解释称：“我们售楼部实行预约制，预约之后置业顾问才会到售楼部接待。而且，售楼部刚开放不久，很多客户还不知情，所以到访较少。还有，通常工作日内到访人数会比周末少。”

西安贝壳房产从业人员秦宇(化名)表示，经过这些年的发展，现在西安市场是以改善需求为

主。改善需求的增长，要求产品迭代升级，从而也在加速分化，产品品质、区域等各个方面都在分化。

秦宇说：“楼市分化越来越明显，首先就是板块分化，高新区、国际港务区这些热门板块的房子，就是比其他区域的更受欢迎。高新区的一些项目虽然单价都在2.8万元/平方米左右，但是销售、去化都是全西安最好的。其次，区域分化也在加剧，未央、碑林、新城区等二环内区域，已经失去了竞争力，二环外的区域市场活力更高。”

5月9日，西安发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确自即日起全面取消住房限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手房不再审核购房资格。

化。鼓励经纪机构分类合理降低经纪费用，积极引导交易双方共同承担经纪服务费用。

秦宇表示，购房信心的变化在二手房市场的体现就是，挂牌价趋稳，带看量增多。“年初以来，西安二手房挂牌不断在增加，而且挂牌价也在下探，一直是‘以价换量’的情况。但是近期二手房价格开始趋于平稳，尤其是新政策之后，交易税费调整、‘以旧换新’等政策的落地，导致二手房带看量上来了，价格也稳下来了，甚至有些优质房源微幅上调，市场的悲观情绪也有所改善。”



杭州楼市新政出台后，绿城云咏明月打出了“杭州不限购，好房看绿城”口号。图为项目售楼处接待来自金华、温州、上海等地的看房团。 本报资料室/图

## 成交量有望温和复苏

杭州市新房市场预计会呈现温和复苏态势，但受限于供应规模和结构，成交规模难以在短期内实现大幅回调。

5月17日，中国人民银行、国家金融监管总局、住建部、自然资源部等多部委针对房地产行业发布政策“组合拳”，通过下调全国最低首付比例、公积金贷款利率，取消住房商贷利率下限，购买存量房用作保障房等各类措施刺激住房需求释放，加快去库存。

杭州市很快便跟进下调公积金贷款利率。杭州市住房公积金管理中心一名工作人员表示，5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。首套个人住房公积金贷款利率5年以下(含5年)2.35%，5年以上2.85%；二套个人住房公积金贷款利率5年以下(含5年)2.775%，5年以上3.325%。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，下调公积金贷款利率，有助于降低购房者的置业成本。接下来，各地跟进下调商贷首付比例和房贷利率的节奏会比较快，对市场的带动效应会进一步显现，若杭州这样的核心城市跟进相关举措，对市场情绪修复或将产生更加积极的影响。

记者了解到，在楼市新政持续发力下，绿城中国开展了“好

# 购房信心逐渐修复 西安楼市加速分化

本报记者 黄永旭 西安报道

日前，央行房地产金融政策“三箭齐发”，叠加西安全面取消限购政策，市场端的变化开始显现。“售楼部的人气旺起来了，其实也是信心在一点点回归。”西安经开区某住宅项目置业顾问田华(化名)如是称。

## 信心恢复

5月17日，央行连发三份房地产市场重磅通知，包括下调个人住房贷款最低首付比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限等。

在多轮政策刺激下，西安房地产市场开始显现变化，购房信心逐步恢复。

田华介绍，新政策接连落地后，最明显的变化就是，售楼部人气有所上升。“新政过后，看房的客户确实比之前多了，周末看房人数明显增多，而且周内工作日每天也有接近10组客户咨询。”

不过，看房人数变多了，在售楼部的人气变旺的同时，却没有相对地转化为成交上涨。田华表示：“从成交量来看，近期表现感觉不如‘五一’期间的成交表现，观望情绪更为凝重，购房者仿佛都在货比三家，甚至是四五家，犹豫不决。”

记者了解到，田华所在项目是一个以改善产品为主的项目，是西安经开区首个第四代住宅，项目总占地约48.741亩(住宅

《中国经营报》记者以购房者身份走访了解到，近期，房地产新政相继落地，西安部分在售楼盘售楼部到访客户明显增多。而且，西安已确定购房者可以享受最新的低首付、低贷款利率等优惠政策，首套房首付比例降至15%，个人住房公积金贷款利率调整为最低2.35%。

新政策不仅在新房市场引发关注，同时也在对二手房产生积极影响。

西安资深房地产分析师朱郁表示，政策“组合拳”的强刺激，有利于改善供需关系，加大加快存量去化，特别是首套、二套房贷款利率下调，对去化有直接意义。阶段内，西安个盘上访量、成交率将有明显突破、改善。

青云墨项目开启线上登记，但记者注意到，距离登记开始不足4个小时，登记结果就已飘红。

详细信息显示，天青云墨项目位于西安高新区经二十路以西，规划十五路以南。全部可售房源共152套，总面积约20267.08平方米，本次开盘销售的住房均价27978.29元/平方米。

西安一房企营销总监告诉记者，上述项目登记飘红有诸多因素，首先是政策助推，这两个项目都是在央行政策之后开启登记，火热的登记情况，少不了政策利好的加持。而且，这两个项目都位于高新区，板块优势不容忽视。“在当前房地产市场，登记飘红很难得也很可贵，信心恢复对整个行业尤为可贵。”

中指研究院市场研究总监陈文静表示，央行、金融监管总局此次针对首付比例、房贷利率的调整，体现出监管部门对于稳定房地产市场的决心。政策调整后首付比例、房贷利率均将处于历史低点，进一步降低居民购房的首付门槛及购房成本，有望提升居民购房意愿，提振行业信心。

区域差异

本轮政策调整，央行“三箭齐发”之后，各地方包括武汉、长沙、杭州等城市都积极跟进落实，西安也紧随其后对首付比例、贷款利率等作出调整，但是项目之间政策反应也存在差异。

李薇表示，从楼盘品质、区域位置、周边配套等多方面看，公司战略决定把项目打造成本区域标杆，而且项目备案以来，就广受关注。“项目即将开盘，下周将进行冻资和意向登记，建议您不要错过机会，早做决定。”

相较于上述高新区两个登记红盘和部分表现优异楼盘而言，李薇所在项目似乎并不火爆。在该售楼部走访时，记者看到售楼部来访客户寥寥，相对冷清。

对此，李薇解释称：“我们售楼部实行预约制，预约之后置业顾问才会到售楼部接待。而且，售楼部刚开放不久，很多客户还不知情，所以到访较少。还有，通常工作日内到访人数会比周末少。”

西安贝壳房产从业人员秦宇(化名)表示，经过这些年的发展，现在西安市场是以改善需求为

主。改善需求的增长，要求产品迭代升级，从而也在加速分化，产品品质、区域等各个方面都在分化。

秦宇说：“楼市分化越来越明显，首先就是板块分化，高新区、国际港务区这些热门板块的房子，就是比其他区域的更受欢迎。高新区的一些项目虽然单价都在2.8万元/平方米左右，但是销售、去化都是全西安最好的。其次，区域分化也在加剧，未央、碑林、新城区等二环内区域，已经失去了竞争力，二环外的区域市场活力更高。”

5月9日，西安发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确自即日起全面取消住房限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手房不再审核购房资格。

化。鼓励经纪机构分类合理降低经纪费用，积极引导交易双方共同承担经纪服务费用。

秦宇表示，购房信心的变化在二手房市场的体现就是，挂牌价趋稳，带看量增多。“年初以来，西安二手房挂牌不断在增加，而且挂牌价也在下探，一直是‘以价换量’的情况。但是近期二手房价格开始趋于平稳，尤其是新政策之后，交易税费调整、‘以旧换新’等政策的落地，导致二手房带看量上来了，价格也稳下来了，甚至有些优质房源微幅上调，市场的悲观情绪也有所改善。”