

# “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房贷利率下

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

都有落户、小孩读书的需求。

在新政推动下,不少原本去化不佳的项目迎来了翻身机会,位于西湖龙坞景区的滨江溪映听庐便是最为典型的案例。记者了解到,该项目容积率仅为1.1,是杭州市主城区罕见的纯低密改善院墅产品,每套总价在1000万元左右,于去年9月开盘后至今去化率仅为21%。

与此同时,销声匿迹许久的外地看房团又重新“杀回”了杭州。“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。”滨江集团相关负责人告诉记者,在新政后的首个周末,还

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

《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%。

48.425亩+商服0.316亩),容积率2.55,绿化率35%。此前公示,整体楼幢均价为1.71万—1.74万元/平方米,户型面积区间为120—143平方米。

根据田华介绍,项目当前处于平销阶段,各类优惠之后,成交价基本不低于1.67万元/平方米,虽然当下成交不易,但是相信购房者观望终会结束,“货比三家”的心理很正常,观望也正常,但是从售楼部人气上涨,看房人数变多,也可以看出购房信心正在慢慢恢复。”

西安市住建局官网登记信息显示,5月22日上午8时,未来之境项目开启线上登记,登记状态火热,半天不到就已飘红。

公示信息显示,该项目位于西安市高新区经二十六路以东,经二十二路以西,纬三十五路以南,纬三十六路以北,全部建筑面积约34372.94平方米。其中,144平方米以上(含)房源48套,144平方米以下房源184套,本次开盘销售的住房均价26092.81元/平方米。

此外,5月23日上午8时,天

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。

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,若杭州市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

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。

有来自浙江省金华市、义乌市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。

## 区域差异

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在售楼部接待。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。

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。”

## 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,取消住房房贷利率下限,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,若杭州市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“好房团”活动。例如,云咏明月项目不仅“买房送车位”,还将额外赠送房屋软装,包括衣柜、床、玄关柜、阳台柜、沙发和餐桌等。

位于余杭区的启航城项目,更是率先推出了最低15%首付买房的促销活动。据介绍,该项目还推出了清盘优惠,凡是以备案价购房的业主,都可以享受房价15%的装修补贴;或者以备案价9折优惠购房,再享受5%的装修补贴。

在中指研究院华东大区常务副总高院生看来,杭州市全面取消限购,或将进一步加剧新房市场分化,核心或优质板块的项目摇号难度将越来越大。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。

张宏伟同时指出,从厦门市、苏州市和广州市等此前放松限购的城市情况来看,成交量在经过1—2个月的短期“脉冲回升”后,楼市会再度恢复调整至常态,制约当前房地产市场发展的核心因素仍是居民支付能力和市场预期。

## 二手房价趋稳

今年,西安二手房市场可谓风云变幻。二手房挂牌量持续增多,已经超过13万套,而且业主大幅降价、抛售等情况时有发生。直至近日,随着新政带来的信心修复,西安二手房市场表现开始有所改观。

国家统计局数据显示,4月份,西安二手房价格环比下降0.6%,同比下降5.1%,二手房价格跌幅继续扩大。

西安市住建局数据显示,4月份,全市存量房(二手房)网签备案面积99.72万平方米,其中,住宅网签备案9451套,面积94.26万

平方米。套数环比下降1.73%,同比下降2.18%。

可以看出,4月份,西安二手房市场仍然处于“以价换量”的状态。“当下一系列利好政策从落地效果来看,其实最好的效果就是,购房信心好像在回归,二手房市场也在出现积极变化。”秦宇表示,就目前前的政策,对刚需购房者的吸引力较大。如果此前就有购房打算,那么现在的政策下,购房置业很划算。

此前,西安新政也提出,支持房地产企业、经纪机构、金融机构合作建立“以旧换新”购房模式,对房产交易流程开展全链条优

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,取消住房房贷利率下限,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,若杭州市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“好房团”活动。例如,云咏明月项目不仅“买房送车位”,还将额外赠送房屋软装,包括衣柜、床、玄关柜、阳台柜、沙发和餐桌等。

位于余杭区的启航城项目,更是率先推出了最低15%首付买房的促销活动。据介绍,该项目还推出了清盘优惠,凡是以备案价购房的业主,都可以享受房价15%的装修补贴;或者以备案价9折优惠购房,再享受5%的装修补贴。

在中指研究院华东大区常务副总高院生看来,杭州市全面取消限购,或将进一步加剧新房市场分化,核心或优质板块的项目摇号难度将越来越大。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。

张宏伟同时指出,从厦门市、苏州市和广州市等此前放松限购的城市情况来看,成交量在经过1—2个月的短期“脉冲回升”后,楼市会再度恢复调整至常态,制约当前房地产市场发展的核心因素仍是居民支付能力和市场预期。

## 区域差异

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在售楼部接待。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

## 二手房价趋稳

今年,西安二手房市场可谓风云变幻。二手房挂牌量持续增多,已经超过13万套,而且业主大幅降价、抛售等情况时有发生。直至近日,随着新政带来的信心修复,西安二手房市场表现开始有所改观。

国家统计局数据显示,4月份,西安二手房价格环比下降0.6%,同比下降5.1%,二手房价格跌幅继续扩大。

西安市住建局数据显示,4月份,全市存量房(二手房)网签备案面积99.72万平方米,其中,住宅网签备案9451套,面积94.26万

## 区域差异

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。”