

有楼盘3个月单价涨了5800元/m²

大幅涨价后,楼盘销量一路下滑

本报记者 孙晨 赵红燕

7月29日至8月2日,杭州价格网“房价公示”上,一共有33个楼盘的公示信息,其中只有7个楼盘为价格公示,而其余26个楼盘为集体调整备案价,且大部分为上调价格。

如果用一个字来描述最近杭州楼市,那就是“涨”。一些开发商选择直接大幅拉升价格,比如有楼盘三个月内涨了5800元/m²;一些开发商则选择小步快跑,量少多推,每次略涨。

涨价,和目前的楼市行情不错有关,同时也是开发商对购房者心理的一次试探,尤其是大幅拉升的楼盘。那么,涨价后果到底如何?购房者有没有买账?记者调查发现,那些价格快速拉升的楼盘,往往带来成交量直线下降。

专家提醒:市场涨跌最终是由供需关系决定,购房者要谨慎判断楼盘真正的价值,不可盲目追涨投资。



扫描二维码
更多精彩
请关注微信
“杭州房产”

3个月单价涨了5800元/m²
成交量一路下滑

位于未来科技城核心板块的万科星空,4月底首次开盘,当时均价破2万元/m²。中国指数研究院数据显示,其5月份签约131套房源,成交均价为21102元/m²。

从4月开始,该楼盘每个月领出一批预售证。而从中国指数研究院指数看到,万科星空几乎是每个月涨约2000元/m²,7月其成交均价已经达到26975元/m²。而近日,该楼盘的楼王成交单价已经破3万元。短短3个月,房价涨了5800多元/m²,涨幅达28%。

虽然涨势很猛,不过从成交看却呈逐月下滑态势。5月成交131套,6月成交96套,7月仅成交42套,跌幅68%。随着单价快速上涨,成交量明显下滑。

业内人士分析,这种涨价模式,反映了万科对市场一贯的灵活。2008年第四季度,面对惨淡的楼市,正是万科率先降价,打开了破冰之旅。而行情一旦转好,马上上调价格以保利润率。像钱江世纪城的万科世纪之光,从去年8月首开的18183元/m²,一路涨到如今的27921元/m²(7月成交均价),但随之而来的就是销量的一路下滑,从3月份的280套一直滑到7月份的仅75套。

今年以来,杭州多个板块如钱江世纪城、未来科技城、申花、之江等,新开楼盘涨势明显,记者在这些板块搜寻,发现这类“连涨”楼盘还不少。

比如接连有高价地出让的申花板块,让区域内的开发商都按捺不住了,不管是尾盘还是新开楼盘,价格都跟着连涨。招商九龙仓学院北麓今年3月的成交均价为20612元/m²,而7月它的成交均价已涨到26026元/m²,成交量也随之从3月的200套跌至7月只成交52套;碧桂园西江月,6月成交均价32824元/m²,当月成交105套,而7月该楼盘涨价至35441元/m²,成交量降至13套;一度淡出视野的浙铁阳光郡,今年3月至6月,成交均价一直略涨几百块,保持了较稳定的成交量,但是进入7月,一下子涨了约2000元/m²,7月的成交量比6月少了一半。

土地火热提升板块预期
高价还需市场消化

最近跑盘,经常能听到销售人员挂在嘴边的一句话是:“你看隔壁地块的楼面价都已

经超过了3万元/m²,我们现在才卖了一个楼面价,后面的涨价只是时间问题,现在买进等于赚进。”

记者调查后发现,这些涨价较猛的楼盘基本集中在最近土地出让频繁的板块。“蹿升的地价让原本一些卖不动的楼盘完全解套,还让他们看到了盈利空间。”一位业内人士告诉记者,像未来科技城高价地频出,之前有很多楼盘都放风说要封盘涨价。

另一方面,敢于涨价的楼盘所在的板块,也有着明显的利好。比如G20对钱江世纪城的影响最直接,奥体板块的楼盘涨价自然有了底气。

利好之下,开发商也把涨价作为一种营销手段,一再试探购房者的心理底线。“现在流行每次小规模推几十套房子,每次涨几百元,给购房者造成价格直线上涨、‘一房难求’的压迫感。”有颇多房产圈朋友的郑先生,最近经常在朋友圈看到晒涨价的截图,他得出了这个结论。

有业内人士分析,很多楼盘上半年的成交不错,甚至上半年已经完成了全年的任务指标,下半年不追求跑量,转而提高利润率,因此,在价格调整上也有了比较大的涨幅。加之地价越涨越高,手里的土地储备也有限,不少开发商都有“接下来拿地更困难,不如留着慢慢卖”的心态。

每个月涨几百元
小涨楼盘成交更稳定

在一些热门板块周边,一些楼盘虽然也涨价,但涨得不温不火,有的几乎让人感觉不到,这些楼盘目前保持了比较稳定的成交量。

城东的钱江府今年的单价基本在2.3万~2.4万元,每个月的涨价幅度在每平方米几百元。据中指研究院统计,钱江府7月成交132套,成交均价24634元/m²,其之前最高成交量出现在今年4月,成交均价23463元/m²,前后三个月价格相差并不大。

“这种推盘的方式比较温和,你涨我也涨,但我每次涨的幅度不大,单价涨几百元,比较容易被购房者接受。”某品牌开盘商认为,相比未来科技城和钱江世纪城等涨疯了

的板块,城东新城呈现的是普涨格局,除了万科中央公园,其他楼盘单价在2.4万~2.8万元之间,并没有出现特别离谱的成交价,更适宜淘性价比高的楼盘。

而像闲林板块受到未来科技城外溢客户

的影响,不少楼盘也酝酿涨价,但相对幅度也不大。西溪海小海从3月以来的成交均价基本维持在1万元/m²左右,每个月也能销售80套左右,相较去年的量价都有不同程度上涨。

记者手记

品质不变,房价急涨
市场会埋单吗

之江某精装修楼盘,今年年初的成交均价在2.4万元/m²左右,不过其最近开出一批房源,可能要卖3万元/m²左右。半年涨了6000元/m²左右,而据了解,虽然涨了这么多,但该楼盘在配置上并没有什么改变,仅仅是推出的房源位置不同罢了。

品质不变,房价猛涨,消费者会认账吗?大幅涨价带来的销量下跌,已经证明了高房价在一定程度上存在着“虚火”。

未来科技城一位开发商对此有着清醒的认识:“现在未来科技城都变成改善区域了,原本这里是刚需盘集中的板块。楼盘涨价后板块定位发生了变化,但购房人群其实还是以地缘客户为主,所以成交量自然就会下滑。”

双赢机构总经理章惠芳分析:“这段时间大量投资属性的购房人群涌入后,许多原本并不打算买房的人也被推进市场,楼市供应量被提前消化,从一定程度上造成供不应求的现象,所以一些板块价格涨得特别厉害。但这些投资属性的买房,将来要转入二手房市场,变成新的供应,到时候房价是涨是跌?就很难说了。”

真正想自住的购房者也不必心急,即使最近急涨的一些板块,涨的也只是少数楼盘的部分产品,区域内房价差距比较大。以未来科技城为例,靠近闲林区域的目前新房价格在1万元/m²左右,但核心区目前基本都在2万元/m²以上,甚至一些品牌开发商卖到了3万元/m²以上,而附近的二手房价格普遍都在1万~2万元/m²。

“对购房者来说,首先要判断自己的买房需求,是迫切想要自住还是只为跟风投资。如果是前者,挑选自己能力范围内的房子就可以;如果是后者,建议心态要放平。”章惠芳补充道。

本报资料图片
本报记者
吴元峰
实习生
金澍杰 摄

孙晨 赵红燕