

今年杭州拆迁户超2万户,他们都在涌入楼市吗? 记者揭开真相—— 售楼处:最多只占百分之二十

本报记者 王佳骏 徐叔亮

沿着杭州麦德龙超市艮山东路店往钱潮路走,这条狭窄、杂乱而又熙熙攘攘的五堡社区主街,拆迁气息扑面而来,隔几步路就张挂着红条幅:“把握历史发展新机遇,喜迎钱塘江时代到来”、“准确丈量才能合理定价”、“带头丈量,带头签约,带头腾空”、“早日清退早得利,观望拖延一场空”……

五堡的征迁,是杭州2017这个拆迁大年的缩影。伴随着大量的城中村拆迁改造,也产生无数“拆迁致富”家庭。更有甚者,江湖上传说:年后杭州楼市这么热,都是因为拆迁户们在抢抢抢。

真相究竟如何?



待拆迁的五堡社区。

徐叔亮 摄

今年杭州拆迁户在2万户以上 选择货币安置的拆迁户在增加

根据杭州各区公布的2017年城中村改造计划来看,今年的拆迁力度可谓空前:

江干区,今年计划拆迁的有:五堡、六堡、七堡、红五月,涉及3100多户,还有笕桥街道、黎明村及周边城中村、蚕桑、牛田、五福等7个社区。拱墅区,今年计划完成24个村的整村拆迁和拆整结合,拆迁5000户以上。萧山区,今年11个村整村拆迁和4个村零星征迁,拆迁户数达5845户。下城区,今年连片改造长木、沈家、草庵三村,涉及住户2400多户。还有上城区、西湖区、滨江区、余杭区、大江东的拆迁整治改造项目等,杭州主城区今年拆迁户即使保守估算也在2万户以上。

其实“拆迁户”只是一个通俗的说法,实际上根据房屋的土地性质不同分为两类。

一类是国有土地上的房屋拆迁,正式的叫法是“房屋征收”,其补偿方式是对房产证登记人补偿安置,与户口无关。杭州在2015年5月出台了《杭州市城市住宅房屋拆迁货币补偿的实施意见(试行)》,针对国有土地房屋征收项目,被征收人选择货币补偿的,最高给予原房评估价值42%的补贴和奖励。在这样的政策鼓励下,选择货币安置的征收户比例在增加,市住房保障和房产管理局做过统计,去年全市成功安置4846户家庭,其中选择货币化安置的达到一半以上,在望江单元凯旋路四期项目86户征收住户中,7成住户选择货币安置,其中75.8%另购商品房。

另一种是集体所有土地上的房屋,正式说法是“征地拆迁”,补偿分配面积大小与家庭人口相关。因各区各片各村情况千差万别,具体补偿标准是在《杭州市征收集体所有土地住宅房屋补偿货币化安置指导意见》的总则下,由各区因地制宜适当变动。原则上实施“1+X”综合安置办法,被补偿人可选择1套实物安置房,其余安置面积实行货币化补偿,鼓励被补偿人选择全部货币化补偿安置。

从公布拆迁到拿到真金白银 短则两三个月,长则半年以上

虽然今年拆迁户汹涌,但是,这2万多户拆迁户中,目前已拿到货币安置款的不多。

动迁包括前期宣传、动员、调查、核实、签约、搬迁、安置、补偿协商等一系列工作。比

如五堡、六堡、七堡从去年底传出拆迁风声,今年1月17日召开拆迁改造动员大会,3月10日,五堡率先启动丈量工作。江干区政府的工作人员表示,3月31日前,五堡所有承租户、经营户都要搬离,接下来将进入签约腾空阶段。根据江干区政府计划,4月底完成五堡社区征收,6月底完成六堡社区征收;8月底完成七堡和红五月的征收。

五堡的拆迁进度属于快的。一些情况复杂的片区,整个拆迁征收流程会更长。如去年江干笕桥老街的房屋征迁,从3月启动摸底调查,到12月才启动签约。

那么,征收拆迁户通常要多久才能拿到拆迁款呢?根据情况的不同,拆迁补偿款有的是一次性领取,有的是分期,这会在拆迁补偿安置协议上约定。

比如市民陆先生的房屋,前两年因为修建德胜快速路的需要而被征收,在他出示给钱报记者的征收补偿安置合同中,明确约定:在合同签订后7个工作日内,拿到收购价格总额的35%;在腾交房后7个工作日内,再拿到收购价格总额的45%;在办理完毕交易过户手续后7个工作日内,拿到收购价格总额的15%;在办理完毕户口迁出手续后7个工作日内,拿到收购价格总额的5%。

可见,从公布拆迁到拆迁户拿到真金白银的安置款,短则两三个月,长则半年以上。

售楼处和二手房市场上 拆迁户占比不到20%

来自拱墅区蔡马新村的小C,最近正在四处看房:“钱还没分到,不过房子可以先看起来,大不了首付少一点,到时再补上。”

难道最近的楼市行情,真的是拆迁户催热的吗?记者走访了几家拆迁片区周边的售楼处,得到的答案都类似——拆迁户不少,但放到总的比例中,最多也就20%左右,远远不如自住需求的比例。

中企艮山府位于江干区艮山西路与运河东路交叉口,离五堡不远,得到了不少附近拆迁户的青睐。置业顾问告诉钱报记者,刨去限购前的投资客,最近一段时间来买房的拆迁户比例还不到20%。“因为我们是准现房,今年拆迁的客户基本可以直接入住,所以五堡一带的客户来看房的不少。”而艮山府目前单价每平方米3万元出头的价格,也为其赢得了不少人气。不过置业顾问也坦言,目前来买房的,二套改善客户占比最大,其次是自住兼投资的客群,拆迁户的比例还排在后面。

艮山府附近的融创涌清府最近将开盘。项目负责人说,从目前蓄客情况看,确实有一部分“拆迁改善类”客户,“原来的城中村品质较差,现在拆迁户手头上有了钱,他们希望住进理想的小区。”不过他也强调,拆迁户并非主力客群。

而位于萧山的新城香悦公馆,售楼处反馈的信息显示,客户中几乎没有拆迁户。

杭州我爱我家品牌总监周包军说,尽管目前二手房成交行情比较火,但买家中拆迁户并不多,“我们正打算下一步去这些拆迁区域驻点拓客。”分析拆迁户占比不高原因,周包军认为,现在杭州房价高了,拆迁户会好好掂量拿房和拿钱哪个更合算,“有些拆迁户虽然能拿到千万元左右的拆迁款,但其实这钱也只能买两套商品房。所以不少拆迁户还是选择拿安置房,其间租房过渡。”而且,“很多拆迁户以前靠租房收入就很不错,早几年已经买了商品房,如今也是限购人群了。”

拆迁户催热楼市? 这个锅,拆迁户不背

一位今年将完成拆迁的杭州城北某社区工作人员透露,根据他们对社区住户的初步调查,小区内至少有至少一半的住户希望拿到房子,而不是拆迁款,“我们社区所在的地段不错,要是货币分房,拿的钱可能只能在周边买一套品质房,但选择拿房子的话就不止一套;其次,也有人过惯了收租金的生活,突然没有房子了不适应。”

至于坊间传闻的拆迁户推动杭州房价和成交量,这位工作人员连连摇头笑道,“怎么可能,杭州拆迁户是不少,但相对城市总人口来说并不算多。当然,有些居民不愿意住回迁房的,选择了货币分房,一大家子的钱都拿去买房,听上去很豪气了,又或者他本身条件就不错,只是因为拆迁户的身份比较特殊,所以才引起了大家的关注。”

一位不愿意透露姓名的拆迁户表示,现在房价高了,自己不会去当“接盘侠”,即使选择拿拆迁款,也会做些别的投资。

杭州双赢营销机构总经理章惠芳认为,现在杭州楼市这么火,主因不是拆迁户,而是因为很多刚需发现最近虽然调控不断,但房子却越发紧俏,并且在政府调控下,房价可能被低估,因此产生了抢房心理。之所以市场上传闻是拆迁户在买买买,只是因为拆迁是杭州当下的焦点,导致拆迁户买房行为被放大。



查房价
查学区
爆料请扫
扫二维码