

有人遭遇两次新政还不放弃,有人仍想利用手头宝贵的“房票”投资 新政出台一周,杭州楼市“焦虑症”犹存

新政一周
楼市观察

本报记者 楼肖桑 孙晨

上周二,杭州楼市调控政策再次加码。严厉的限购,令杭州楼市进入一个“非常时期”。不过,积累了数月之久的市场恐慌情绪,并非新政公布后短短一周时间能完全抑制,从开发商到购房者,焦虑情绪犹存。想要让市场预期发生转变,仍需经过长时间的博弈。

开发商资金实力雄厚 但对下半年市场心存焦虑

在许多购房者看来,尽管调控政策正在变得越来越严厉,但买到心仪的房子依旧不是件容易的事。“我以为限购越来越严格,很多人没了购房者资格,房子就容易买到了,但周末去看了几家楼盘,不是说房子已经卖完了,就是要托关系才能买。”购房者沈先生告诉钱报记者,滨江和奥体板块的几个楼盘,他转了一圈发现“一房难求”。

不过让沈先生感到疑惑的是,说是没房子卖,但透明售房网显示这些楼盘明明是有可售房源的。

沈先生所说的并非个案,事实上有许多楼盘都存在这样的情况。透明售房网数据显示,一些对外宣称自己开盘就售罄的楼盘仍有不少房源可售,而开发商给出的解释基本都是:房子都已经销售完,只是网签还没跟上。

位于未来科技城的一热盘去年底首开,根据开发商的口径,这批房子短时间内就已经全部销售完,如果打电话到售楼部询问,置业顾问也明确告知:“目前已经没有房子了,估计要等半年之后才会加推。”

然而,截至本周三晚六点,透明售房网数据显示,该楼盘领出预售证的房源中仍有168套可售,到售楼部询问后,置业顾问表示是网签速度慢,所以出现了这种情况。

情况类似的楼盘还真不少,包括一些市场上十分热门的中高端项目,它们是否属于捂盘惜售的确难以确定。另一种情况则是开发商拿不到自己想要的备案价,因此放弃了去申领预售证。一位业内人士向记者透露:“未来科技城某楼盘就遇到了这种情况,它有一批剩余的住宅房源想卖到2.5万元/m²左右,但现在价格提不上去,预售证暂时也批不出来。”

3月份各大上市房企年报纷纷出炉,去年的大好形势,令开发商赚得盆满钵满,大多资金实力雄厚。即便与去年一季度相比,今年一季度杭州排名前十的房企在调控影响下,销售额大多下降,但只要市场预期尚未改变,他们短期内依旧不愁房子卖不出去,大多只有难以调高备案价的苦恼,而没有降价的动力。

“大部分楼盘在利用这几天时间,梳理此前积累的客户并且回访。如果受到政策直接影响的客户不多,那对楼盘的销售不会有很大影响,但购房者的市场预期何时会发生转变才是我们需要研判的。”某楼盘营销总监表示,前几次调控许多购房者的心态并无明显变化,对接下去的市场仍有信心,开发商需要等待市场的反馈,来做出相应的判断。

不过,这并不意味着房企们一点都不焦虑,他们基本都已经意识到,这次调控将持续很长一段时间。上半年由于供不应求,他们不担心房子卖不出去,但下半年当潜在供应量上来之后,不少板块的竞争不可避免。若接下去几个月成交量持续萎缩,房企自然会开始焦虑。

“我们营销总已经放出话来,叫我们做好抗压的准备。”一今年年中才开盘的奥体新项目销售经理如此说,尽管奥体是热门板块,但今年在售和将售的楼盘多达七八个。

焦虑的购房者 连遇两次新政仍不放弃

过去的一个月,对汪先生一家来说是“黑色三月”。他们买了房,却因前后突遇两次新



东方悦府售楼处现场 楼肖桑 摄

政,至今合同仍未网签。

3月1日,汪先生经历了疯狂签约的场面。那一天,久旱逢甘露,主城区不少单价4万+的改善型楼盘都集中网签,汪先生连房子都不看,就抢购了一套申花板块的精装房源。“当时就预感会有政策出台,所以赶紧把手头的小房子卖掉,拿来置换大一点的房子。从看房到最后下单,大概就用了半天时间,连中午都没顾上吃,结果第二天就出政策了。”

原以为自己很幸运,汪先生没想到直到现在还没把房子买到手。就在清明小长假前,杭州又出一波楼市新政,不但提高二套首付,而且认房又认贷,贷款利率也有相应的提高。倒霉的汪先生又遇上第二波政策出台,导致受到新政牵连。

“现在二套首付变6成,贷款利率也从原来的9折提高到基准的1.1倍,购房成本一下子提高。”汪先生给记者算了笔账,500多万元的房子,首付提高大概需要多支付近120万元,对他来讲,临时要凑到这笔数额不小的首付款也非常困难。“又不是20万元,100多万元一下子肯定拿不出来,这不是逼我放弃么。”

不过,对汪先生来说,毕竟卖了房子来改善,不想轻易放弃,开发商也给了他两种方案。“一是如果我坚持要买,开发商会将合同尽可能久地帮我保留,看是否会出台一些细则来规避像我这样的购房者所产生的问题;还有如果我想退,开发商也愿意配合,取消合同。”

“我们又不是炒房客,正常的改善需求应该要满足吧。”汪先生无奈地表示,自己卖房改善的计划已经想了很久,不想就此打水漂,“还会再等等,希望有转机。”

事实上,因为迟迟不能网签而遭遇第二波新政的购房者不是个别案例,他们的购房成本被无端抬高。”希望针对我们这批购房者,之后会有补充政策,就像广州一样,在新政前就签了合同的,按新政前执行,而不是一刀切。”汪先生说。

有人越限越买 有人仍想投资

新政出台后,依旧有不少购房者怀着焦虑情绪,在新政后迅速下单。钱报记者了解到,位于之江板块的嘉里云荷廷,在新政出台两天后的晚上连夜开盘,当天晚上就基本销售完毕。“第二天早上我再去看的时候,已经只剩下16楼的两套房源了。”购房者陶先生告诉钱报记者。

而买到云荷廷云轩组团的购房者蒋先生则表示,开盘当天晚上他虽然在加班,但是父母的电话一直打进来,显得特别着急。“我爸妈对于要抓紧买房的态度一直很坚决,他们的意思是如果这个楼盘不满意,那赶紧看下一个,近期赶紧入手。”他表示,虽然说新政不断,但是他们属于改善自住,前几次新政之后房价并没有降,所以他们对降价并不抱期望,只求趁开发商暂时没法涨价的时候赶紧买进。

相比蒋先生对价格涨跌的关注,还有一些购房者担心接下去限购还会升级,让他们失去目前手上珍贵的“房票”,同时担心房贷政策继续趋严。“因为我名下无房,几次限购其实和我都没什么直接关系,但是我很怕又出什么政策,或者是贷款方面会更严。”盛先生告诉钱报记者,他的一个同事三月份买了房但迟迟没有完网签,现在的限购政策把他拦在了门外。

相比这些急着入手的自住型购房者,杨先生则想利用手头仅剩的一个购房名额进行不动产投资。“我和老婆刚刚卖掉手里的一套二手房,现在名下就一套房子还可以再买一套,准备拿来投资。”在他看来,“越限越买”的焦虑情绪并没有得到明显的缓解,“我去看了城北的几个住宅项目,人气都还可以,像我这样的投资客也有,倒不是说一定期望这套房子短期内能带来多少收益,但至少不会亏,哪怕放几年,亚运会前杭州房价肯定还会再涨涨,总比现金拿在手里强。”杨先生透露,城北的某楼盘已经在捆绑车位销售,足见其人气之火热,在这样的市场环境,他认为自己选择这样的投资没有问题。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码