

从2016年1月的18807套锐减至目前的4045套,库存下降近八成

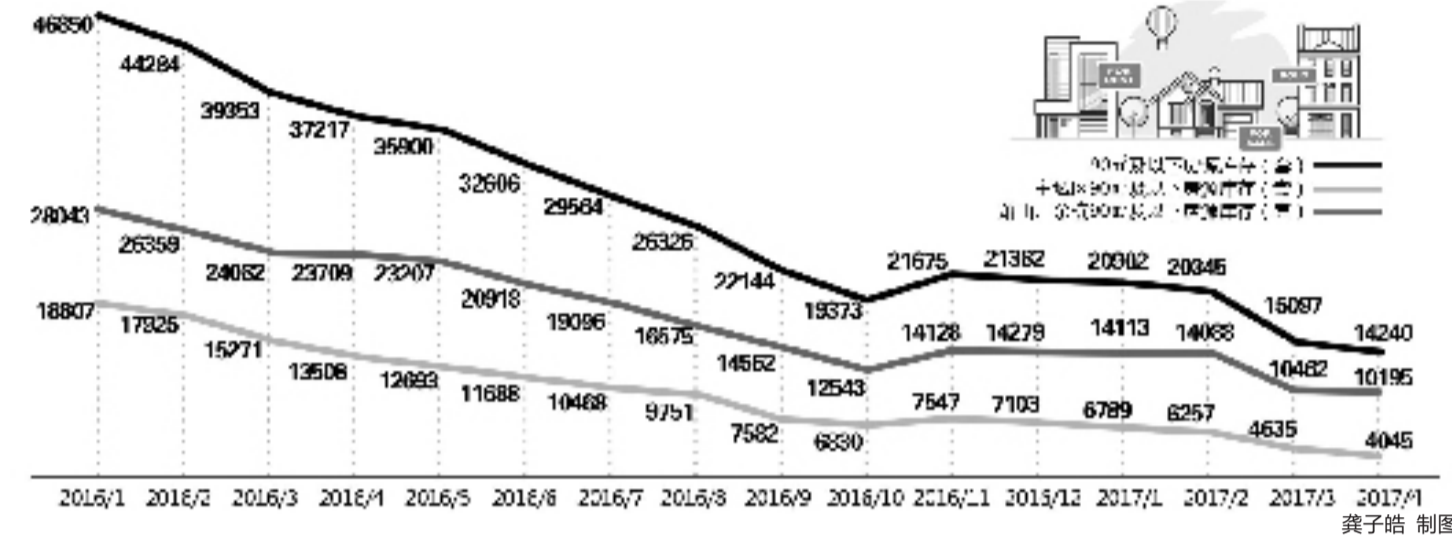
主城区90m²库存,玩了回蹦极



本报记者 孙晨 吴佳怡

去年以来,杭州楼市就像“贪吃蛇”的游戏,将新建商品房的库存大口大口吃进,变成二手存量房。市区(不含富阳)90m²及以下的刚需房源更是从2016年1月的46850套锐减至目前的14240套,堪比蹦极。

尤其是主城区,90m²及以下库存仅剩4045套,对总价承受能力有限的购房者来说,想在主城区买套心仪的刚需房源,并不是件容易的事。



杭州主城区小户型库存一年锐减近八成

中国指数研究院数据显示,2016年1月,杭州市区(不含富阳)共有46850套90m²及以下房源,其中主城区共18807套,萧山和余杭共计28043套。

此后库存便逐月下降,除了2016年11月至2017年2月略有回升外,截止到目前,杭州市区(不含富阳)可售的90m²及以下可售房源仅14240套,相比2016年1月,库存锐减近7成。

而主城区90m²及以下可售住宅目前仅剩4045套,较2016年1月库存更是骤降近八成。

在统计数据时,钱报记者也发现,去年9月杭州楼市第一波新政出台后,2016年11月至今年2月,90m²及以下可售房源有所回升,但此后,又开始继续下降。“可以看出,新政的影响还是有的。去年新政后几个月库存略微反弹,但经过一阵子观望后,购房者发现市场依旧火爆,激发了更大的热情,引来3月调控继续加码。”一位业内人士分析。

但不可否认的是,90m²及以下可售房源真的是越来越少了。

中国指数研究院数据显示,主城区90m²及以下房源的新增供应量也在锐减,2016年4月,这个数字还是3185套,但从去年9月开始,每个月90m²及以下上市房源都在1000套以下,而今年4月以来主城区90m²及以下房源的住宅新增供应量为零。

钱报记者算了下,按照去年1月以来的成交数据,主城区90m²及以下户型月均成交1156套,目前可售的4045套房源,3.5个月就能卖完。即便按今年前三个月该面积段房源的月均成交量933套来计算,去化时间也只要4.3个月。

不少开发商表示,90m²及以下的刚需户型,由于面积小总价低的特点,几乎在每一个项目里都是最好卖的。有的项目甚至还有刚需户型单价超过改善户型的情况。“现在开发商宁愿选择先卖大户型,把面积相对较小的户型留在最后卖高价,主城区的90m²很稀缺,也不愁卖。”

主城区多板块小户型绝迹 库存200套以上仅剩四个楼盘

从分布情况来看,90m²及以下新建住宅房源大部分集中在余杭区。

中国指数研究院数据显示,截止到4月10日,余杭区90m²及以下房源共计6707套,占了市区该户型总量的一半,可售量在100套以上的楼盘还有20个。据透明售房

网显示,90m²及以下房源可售量排名第一的是勾庄板块,其中的越秀星汇尚城还有538套可售,万科杭宸还有291套;排名第二的是良渚板块,还有1243套房源,其中万科未来城有517套,竹径云山有315套。但据开发商表示,实际可售量并没有这么多,有不少房源网签受限,透明售房网上显示仍为“可售”。

而像星桥、闲林、五常等过去余杭区的小户型集中供应区,如今刚需户型仅有少量库存。

数据显示,萧山区在售的90m²及以下房源也不多了,共计3488套,其中90m²及以下房源库存量在100套以上的楼盘有11个。农房尚海湾库存量排名第一,共计510套,万科大家世纪之光315套,中骏钱塘御景288套,龙湖春江天玺275套。库存量在200套以上的还有得力名望府和绿都金域东方。

不过,在90m²及以下房源的新增供应量中,萧山将成为主力,例如旭辉滨江东方悦府、滨江新城东方名府有不少小户型待入市。

相比萧山、余杭区,主城区90m²及以下房源可售量稀缺程度更甚。主城区多个板块已经难觅小户型的身影,如西湖区仅三墩和西溪等少数板块还有90m²及以下的房源;滨江区除了西兴长河板块以及一桥南以外,其余板块均没有小户型。

主城区90m²及以下房源最多的区域集中在江干区,共2366套,其次是拱墅区,共778套。另外,上城区、下城区、下沙等地都已难觅90m²及以下房源的踪迹。对购房者来说,想在靠近市中心的区域买一套90m²及以下的房源,选择余地已经非常少。

目前主城区200套以上库存的项目仅剩中企良山府、首开武林8栋、嘉凯城云上、城发云锦城这四个楼盘。

高价地让房企舍弃90m² 未来小户型供应会跟市场走

2014年下半年,长达8年的“90/70”政策悄然退出杭州市场,将产品定位留给市场。

业内人士分析,“90/70”政策是为了促进刚需购房者的成交,让有限的土地满足更多人的需求。但经过几年的调控,市场上刚需户型泛滥,改善户型的需求量倒是日益凸显。

这就导致在新出让的地块中,大量开发商将目标瞄准改善型市场。而随着地价的高企,出于利润上的考量,做90m²及以下户型的项目越来越少,大量100~120m²的轻改善户型诞生。

浙报地产传媒研究院院长丁建刚就说,

当前90m²及以下房源减少的原因之一,就是去年以来不少高价地的出现,令开发商不得不做高端、改善类产品。“买这些刚需户型的客户本身承受能力有限,他们的购房半径随着市中心房价的抬高,慢慢往外扩。刚需客所需要的,不是市中心的90m²,而是低单价小户型的房源。”

双赢机构总经理章惠芳表示,杭州房价还是会稳步向前,因而总价较低的小户型依旧会成为主流,像北京、上海、香港等房地产发展成熟的城市,市中心的核心地段都是小户型吃香。

在她看来,市场是在发生变化的。限购升级之后,改善类的二套房客户受影响最严重,而刚需不受限制。开发商会根据市场的变化,来调整楼盘小户型的比例。

像东方名府、东方悦府、杨柳郡等根据自身项目的定位,安排了不同比例的90m²户型。

“我们也是根据市场需求来调整的,户型大总价就高,我们会评估接下去的市场,做大量大户型是不是风险也高,如果觉得后市风险高,自然会增加小户型比例,宁可少赚一点。”一位多次参与土拍的本土房企负责人分析道。

多位专家表示,杭州再出台类似“90/70”这样的政策可能性不大,但如果刚需房源的供应量严重不足,不排除以后效仿北京,在某些地块的出让规划中,注明小户型的比例,这样既可以在一定程度上限制地价,也可以提高刚需房源的供应量。

部分楼盘90m²及以下房源可售量

楼盘	板块	可售量(套)
越秀星汇尚城	余杭	538
万科·未来城	余杭	517
中企·御品湾	江干	369
首开武林8栋	江干	352
万科大家世纪之光	萧山	315
合景映月台	余杭	291
万科·杭宸	余杭	291
中骏钱塘御景	萧山	288
龙湖春江天玺	萧山	275
龙湖·武林九里	江干	155
滨江江南之星	萧山	151
中国铁建江南国际城	萧山	130
上实·海上海	余杭	121
龙湖水晶郦城	西湖	110
滨江旭辉万家之星	余杭	100

数据来源中国指数研究院 (数据截止到4月11日,可能含已售未网签房源,具体以售楼处信息为准。)