



新年新楼市

本报记者 孙晨 王佳骏

一个楼市大年过去了。过去的一年,房地产就像是一根敏感的神经,一举一动都牵动着人们的喜怒哀乐。

随着2017年的结束,2018年的开启,杭州楼市将会发生什么变化?我们提出了七个问题,这些问题都是购房者最为关注的话题。我们尝试着做出自己的判断,但最终的结果,需要用一整年来验证。



想要楼市地图
请关注
钱报杭州房产

调控会不会放松、二手房价还能继续坚挺吗……

2018年,杭州楼市七问

问号一： 杭州楼市调控会放松吗

从全国层面讲,刚刚结束的中央经济工作会议谈到房地产市场:“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。”

紧接着,住建部的全国住房城乡工作会议提出:“2018年将对各类需求实行差别化调控政策,满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。”

其实这些论调都在强调一点:“房子是用来住的,不是用来炒的”。2018年,“房住不炒”对于房地产市场的定调,将在政策层面继续推进落实。

目前杭州的库存仍较为紧张,调控2018年大概率持续。

一位本土房企营销负责人则给出了自己的观点:2018年杭州楼市依旧会继续保持调控的态势,但局部可能会有所调整:比如预售证可能不会卡得那么紧,高价盘也会有序地进入市场。

问号二： 杭州板块会不会分化

杭州已经连续两年为成交大年,2016年新房销售了202429套,2017年也达172409套,整体购买力透支厉害,随着2018年整体购房预期的下降,成交量也会有所下降。

不过,杭州作为热点二线城市,亚运会和地铁建设的利好都有明确的时间表,且人才净流入排名全国第一,因而杭州房价有坚实的基础。

但就板块的均价而言,可能会出现分化。一些热门板块房价稳中有升,而一些供应充足、竞争激烈的板块,或许会出现价格战,板块房价出现下调。

问号三： 会不会有项目亏损入市

2017年12月,不少高端楼盘领出预售证,其中不乏绿城凤起潮鸣、信达滨江壹品等单价在7万元/m²以上的高端住宅,而这批房源的入市,也在传递一个信号:这些单价超高的楼盘,将有序缓慢地进入市场。

不过,从一些高价地的拿地开发商来看,除了绿城、滨江、融创等擅长营造高端住宅的品牌房企外,近两年,杭州涌现出不少“激进”的外来开发商,他们也都在不同时期拿了高价地,直至今日仍未动工。知名地产专家丁建刚对此有这样的观点:在过去的一年半内,部分开发商的高价地块可能会重演2014年的一幕,无论限价与否,都可能亏损入市。

在一些出让地块较多,地价又明显过高的板块,特别是楼面价甚至高过周边楼盘在售价,如果不是特别强大的品牌开发商操盘,一般房企高价拿地,或面临困境。价格调控尚未取消,这些高价地项目很有可能平价或者略微亏本入市。中原地产数据显示,以良北新城为例,今年最高楼面价已经达到30841元/m²,而2017年板块内新房成交均价为30192元/m²,面粉已经贵过面包。



问号四： 库存量会触底反弹吗

2017年杭州楼市库存一度陷入低谷,最低时只剩24727套。目前库存维持在30000套左右,按2017年的成交量,如果没有新增供应补充,去化周期仅3.3个月左右。

据钱报记者统计,2015年~2016年成交的地块,只剩个别还没有入市,已经入市的楼盘甚至有不少已经清盘。2017年出让的地块将成为2018年绝对的供应主力。

主城区2018年将有100余个新盘入市,特别是江干区,区域内包括牛田、彭埠、田园等多个板块,入市新盘将超过20个。余杭、萧山2018年有望入市的新盘数量均超过20个。2017年刚刚撤市设区的临安,土地成交火爆,2018年将有13个新盘入市。

除了这些即将入市的新盘,2018年1月,杭州又挂牌出让了39宗土地,主要集中在主城、临安和萧山,建筑面积达300余万平方米。1月份的出让地块也将在第四季度上市。

杭州现有的库存量在2018年将得到大量补充,而2018年新入市项目大多价格较高,成交量或因此下降,因而库存量和去化周期触底反弹几乎是必然,但时间上,可能会出现在下半年。

问号五： 二手房价格还能坚挺吗

钱报记者从一些中介门店了解到,从去年初到去年10月,同小区房源一直呈上涨态势,有些板块甚至出现了二手房价格贵过新房价格的不正常现象。但从2017年11月开始,二手房的成交量锐减,随之而来的是价格开始趋于稳定。

2018年,新房的供应量将得到补充,如果限价持续,那么新房的价格具有更高性价比,购房者会偏向于选择新房。如果这种趋势一直持续,二手房价将会在2018年出现均

价下调。

问号六： “全款”还会成为热词吗

在去年楼市最火爆的阶段,无论是郊区的百万元楼盘,还是市中心近千万元的豪宅项目,许多楼盘都出现了一次性全款付清的要求。

在“钱报杭州房产”微信对2017年杭州楼市年度热词的评选中,“全款”成为购房者心中排名第一的热词。确实,“全款”在去年不知“扎”了多少人的心。

但购买力不可能是无限的。尤其是消费贷流入楼市遭严打,2018年对于楼市预期又有所下降的情况下,再冒险筹全款买房,风险明显大过2017年,而收益率则会下降。

考虑到拆迁户购买力大多集中在去年,而且能够负得起全款的购房者大多已经上车,手里没了房票。2018年除了少数热门板块的热门楼盘,全款将不会再成为主流。

问号七： 购房者会重归理性吗

对于杭州楼市来说,随着调控的收紧,风向开始逐渐改变,正在趋于理性。

从去年底几次跑盘和各售楼处的反映来看,许多楼盘不再人头攒动,投资客明显变少,即便有投资属性,也是“投资兼自住”的客户居多。据几个热门楼盘置业顾问反映,购房者的下单过程变长了,心理预期有了波动,开发商和购房者之间的心理博弈,也进入了一个新的阶段。

全国层面,防范系统性金融风险的要求作为2018年的工作重点,因此,想利用杠杆或其他渠道来低成本投资,显然已是不可能了。当然,出于对杭州中长期的看好,投资客依旧会盯着杭州房地产市场,但2018年,他们应该会暂时偃旗息鼓,等待盘整结束后,新的上升周期的到来。