

144个楼盘领出285张预售证,共43万人次参与摇号
有7次开盘为“万人竞逐”,有31个楼盘无需摇号

摇号这半年,6月份是行情分水岭

本报记者 楼肖桑 王佳骏

今年3月28日,杭州住房保障和房产管理局正式宣布,杭州将采取商品住房销售公开摇号全程公证制度。4月4日,杭州公证摇号买房细则发布;4月10日晚,摇号政策实施后的第一张预售证落地,万科和家园臻园成为摇号第一盘。

到9月底,杭州进入“摇号时代”将满半年。

据钱江晚报购房宝数据统计,截至9月24日,先后共有144个楼盘在摇号政策施行后领出285张预售证,并完成了报名登记及公示,参与到其中摇号的购房者超过了43万人次。

摇号这半年,正是楼市风云变幻的半年,行情由极热到渐凉,其中的微妙变化,从摇号楼盘的中签率就可以窥见一斑——在摇号政策出台之初,热门楼盘屡屡创造超低中签率;而近一个多月来,随着市场行情转冷以及热门楼盘逐渐清盘,中签率明显回升,不少楼盘中签率高达50%以上,甚至主城区已经出现了不需摇号的高层住宅。更有一些楼盘,在产品类型相似的情况下,再次开盘的价格已经低于前期开盘,被不少购房者视为“隐性降价”。



扫描二维码
查摇号信息

7次开盘需“万人竞逐” 31个楼盘无需摇号

过去的半年时间里,“摇号”无疑是楼市最热门的关键词。摇号政策刚出台时,市场行情热,再加上一房难求的红盘、热盘逐渐面市,普通购房者也终于有了买到的机会。

据统计,卓越蔚蓝领秀、融信保利创世纪、万科未来城三期、中国铁建西湖国际城、中国铁建万科江湾城、融信澜天六大热盘,七次开盘均有超过万人报名。其中,西湖国际城两次开盘报名人数均破万,蔚蓝领秀和创世纪则分别有超两万人报名参加。

第一个破万人报名的楼盘是融信澜天。当时在价格红利吸引下,浩浩荡荡的摇号大军一度挤满了杭城的各大银行,为了办理冻结验资的手续,购房者排上两三个小时的队伍是家常便饭。不过考虑到对购房者不便,之后各大银行开始采用网上冻结验资的方式,方便购房者办理,排队冻资情况才得以缓解。

但随着这些热门楼盘纷纷推完了最后一批房源,没有了价格红利支撑,投资客快速散场退市,楼市转冷也来得很快。从这半年的摇号房源及中签率来看,6月份是一道行情分水岭(见右下附表),无论是推盘量、报名登记人数、中签率,6月份数据都达到了颠峰,之后,行情明显下滑——最近两个月来,有些楼盘在开盘摇号后还有不少房源没能卖完,截至目前,累计有31个楼盘共计37次开盘,因报名人数不足而无需摇号。

当然,这其中有不少是排屋或总价特别高昂的高层房源,由于产品特殊以及总价颇高,无需摇号实属正常。但是,也有相当数量临安区的楼盘,遇到了蓄客不足、房子难卖的问题,甚至近期已经出现了主城区的高层住宅在摇号报名公示后,报名人数不及推出的房源数量,而不需要进行摇号。这显然是市场持续转冷的信号,接下去这样的楼盘只会越来越多。

余杭推出1.4万套摇号房源 星桥、钱江世纪城中签率最低

●推盘量最大——余杭区

过去半年时间里,余杭区是当之无愧的推盘大户。其行政区划内的未来科技城、良渚开盘量都超过3000套,闲林、临平新城推盘量也都在2000套上下。

在整个区域14000多套的开盘量下,余杭区的中签率7.91%,仅次于西湖区。这主要是因为良渚的融信澜天、万科未来城,以及

未来科技城的中南樾府、阳光城未来悦等盘十分热门,拉低了整个区域的中签率。

萧山区也有近万套的推盘量,中签率7.98%,排在各区第三。综合中签率最低的楼盘绿城九龙仓桂语江南就位于萧山,其创下的1.6%的最低中签率纪录一直保持至今,预计接下去也很难有楼盘打破(卓越蔚蓝领秀剩余房源单独摇号属特殊情况)。

●中签率最低——西湖区

半年来,各城区中签率最低的为西湖区,仅7.69%,共推房源4000余套,参与人次在5.2万左右。西湖区中签率低的主要原因,是近半年该区域内所推楼盘几乎都是市面上比较抢手的热门楼盘,尤其是与周边二手房价差较大的几个盘,比如宝嘉誉府、西湖国际城、西雅图,几次开盘报名情况都很火,个别楼盘开盘的中签率甚至不到5%。

具体细分到各板块,像桂语江南这样与周边二手房存在比较明显价格倒挂的楼盘,其板块的综合中签率就会特别低。比较有代表性的就是星桥板块和钱江世纪城板块,这两个区块,一个有蔚蓝领秀,一个有创世纪,因此中签率都很低。

相反,有些板块整体推盘量少,推盘时又逢楼市渐冷,中签率就会较高。比如下沙在过去半年推盘量不大,仅182套,但中签率高达56.88%。据悉该板块内某楼盘首次开盘就未售罄,如今销售也遇到了明显的困难。

超6成楼盘二次开盘中签率上升 还有楼盘二次开盘价格下调了

购房者预期的转变,也可以从摇号数据中看出来。据钱江晚报购房宝数据显示,目前超过80个楼盘有过两次以上的摇号,其中超过6成楼盘中签率持续走高。如位于富阳的金宇云水湾,在均价几乎一样的情况下,中签率从5月的23.5%持续上升,最近一次开盘,中签率已高达75.9%。

城南某楼盘在年初开始推广,彼时杭州

还未出摇号政策,市场上盛传该楼盘房源紧俏,关系户如过江之鲫。意向购房者邓先生当时也加入了“托关系大军”,据邓先生回忆,首次开盘时他的想法是如果该楼盘房源三成首付能买到,那就不计较楼层了。谁知道因为关系户太多,该楼盘对首付最低要求是六成,邓先生只能无奈放弃。

但是对该楼盘,邓先生一直比较关注。杭州实施摇号政策后,该楼盘先后推出了两次房源,他都去报名登记了,均无缘摇中。最近,这个楼盘又开盘了,中签率持续上升。这次他虽然摇中了(前面有人放弃,他可以递补),还能使用三成首付,但他却犹豫了,完全没有了当时“只要有房源我就买”的劲儿,“此一时彼一时,行情不一样了,我要好好想想。”

而像临安的W楼盘,首开中签率38%,现在均价相同的情况下,已经不需要摇号。

购房者的预期转变,导致一些红盘也出现了中签率变高的现象。比如临平万宝城附近的B楼盘,作为价格倒挂较多的热盘,中签率从3.1%上升到了5.6%。边上的F楼盘,在均价相同的情况下,第二次摇号的中签率也从前一次的6.8%上升到了13.4%。

中签率的不断升高,意味着楼盘蓄客逐渐枯竭,也意味着销售开始困难。为了快速回笼资金,不少楼盘二次开盘的备案价比前期有所下调。虽然开发商大多解释为“前期房源位置好,是楼王”,但明眼的购房者还是发现其中有些房源条件情况相反。

如余杭的J楼盘,在摇号政策实施后已先后4次领出预售证,最新一期房源为小区内位置较好楼幢,均价22300元/m²,但此前位置更差的5号楼均价却要25600元/m²。未来科技城的Y楼盘也类似,其4号楼算是小区楼王,却反而比该盘早前入市的靠马路的1号楼便宜1000元/m²。

一位业内人士表示,随着市场转冷,总会有房企选择打降价牌,即使明面上不说,也会变相或隐性降价。

4~9月摇号房源及中签率变化

月份	推出房源情况(套数)	报名人数	中签率
4月	1570	10920	14.38%
5月	7639	90919	8.40%
6月	11182	146856	7.61%
7月	7780	73976	10.52%
8月	8351	53666	15.56%
9月	6853	54808	12.50%

(注:数据截至9月24日,如有楼盘在此前领出预售证但未完成登记及公示,不列入计算。)

数据来源:钱江晚报购房宝