

# 大跌眼镜, 杭州热门板块楼盘不用抢

## 楼市降温, 改善型购房者又开始挑产品、比品质

本报记者 楼肖桑 文/摄

“史上最悲催! 用最高的价格买最烂的房子!”最近, 一位财经界大V发文如此感叹。

此论断不免偏激。但在火爆的行情下, 在卖方市场下, 人们习惯了抢房。尤其是热门板块, 不管房子质量好不好, 很多人觉得没人抢房、开盘不售罄反倒是不正常的。

滨江区正是人们眼中炙手可热的板块之一。可最近的市场表现令人大跌眼镜。7月下旬, 今年滨江区首个新盘时代滨江悦首开销售仅约七成, 爆出了一个不大不小的冷门; 紧接着, 另一个新盘流摇, 成为今年滨江区首个不用摇号的楼盘。

随着改善型楼盘的大量入市, 市场分化越来越明显, 有楼盘依旧热销、中签率创下新低, 也有楼盘即便处于热门板块也销售不畅。

在改善市场热度整体下降的情况下, 产品和品质又回到了人们的视线中。

### 热门板块也开始流摇 改善房源整体中签率提升

与前年和去年上半年的火爆市场相比, “分化”是今年杭州楼市的关键词之一。板块的分化较为明显, 如临安, 大多数楼盘不需要摇号, 在主城区, 城东新城也时常有楼盘流摇。

但是, 在一些热门板块, 依旧一房难求, 如未来科技城核心区、三墩、大江东、良渚新城等性价比较高的板块。

滨江区就被视为全杭州最热的板块之一。滨江区上市公司众多, 购买力强, 与申花5.4万元/m<sup>2</sup>的价格天花板比, 滨江区4.8万元/m<sup>2</sup>的房价也更具性价比。

然而, 令人意外的是, 一改善型楼盘不仅因报名人数不足直接流摇, 开盘当天去化率甚至不到五成。

而此前, 滨江区是“逢开必罄”的热门板块代表。记者统计发现, 去年五六月份楼市最火热的时候, 该板块改善型房源的中签率最低只有6.47%。今年6月, 杭州壹号院的中签率也只有21.6%。到了7月, 时代滨江悦的中签率高达39.23%, 且开盘没有售罄。到了8月, 另一个新盘干脆直接流摇。

情况类似的还有城东新城。今年6月以来, 城东新城大部分项目单次推盘量都只有一幢楼的房源, 中签率依旧超过40%, 而一次开两幢以上的, 中签率都在60%以上甚至直接流摇。

另一个改善型楼盘集中的板块是萧山市北, 也出现了不少楼盘中签率升高的现象。新城隽隽公馆今年3月开盘中签率为83.3%, 随后的三次开盘全部流摇。大名城华府5月首开的中签率在50%左右, 第二次开盘仅仅48套房源就直接流摇了。

### 改善型购房者 又开始挑产品、比品质

在改善型房源整体中签率上升、部分楼盘流摇的同时, 也有一些楼盘依然十分热销。

比如位于萧山市北的滨江新希望拥潮府, 最后的214套住宅房源上周刚刚售罄, 共有2498组购房者报名, 中签率仅8.57%。

申花板块的绿城沁园, 上周申领到预售证的120套高层房源已经完成报名, 最终中签率为23.03%, 与今年2月底开盘时的29.4%相比不升反降, 即便价格高达5.4万元/m<sup>2</sup>, 依旧受到购房者的争抢。据悉, 沁园在叫号至121号时仅有20人弃选, 剩余20套房源随后也迅速售罄。

不论滨江还是绿城, 都是购房者眼中产



滨江一改善楼盘首开, 不少房源被弃选。

品和品质优势突出的房企。当改善型楼盘众多, 购房者有更多选择、不再盲目抢房的时候, 房企品牌、产品和品质重新成为理性购房的重要标准。

滨江区除了已经开盘的时代滨江悦和中海云宸外, 绿城晓风印月计划在9月入市, 时代滨江四季则会在明年开盘。“既然限价不放开, 那很有可能滨江一直是5万元/m<sup>2</sup>以内的均价, 不如等等地段更好、品牌更佳的绿城晓风印月和时代滨江四季。”一位购房者向记者表示。

三塘板块金茂首开国樾项目的客户, 也可以考虑拱宸桥东的杭州大家, 价格上都是4.8万元/m<sup>2</sup>, 接下去这个大区域里还将有九龙仓和中冶的项目入市, 也都是定位差不多的改善型产品, 购房者就不急于一时。

城东新城更是同时有四五个中高端项目在售, 户型、价格基本类似, 对于购房者来说, 挑选余地大, 当然会更关注产品的品质。

### “双限”平稳了预期 有楼盘从“不想开”变成“开不出”

购房者又有了挑房子的权利, 究其根源, 在于预期的平稳。

在“限价、限地价”的政策出台后, 杭州各板块未来一两年的房价已经明晰, 购房者的预期正变得平稳。对于一二手房价格倒挂不明显的楼盘, 投资客不再有兴趣, 而这大多是价格较高的改善型楼盘。没有投资客抢房, 自住型购房者也不再恐慌, 有余地可慢慢挑选楼盘。改善型市场正处于从卖方市场向买方市场转变的过程中。

近两个月以来, 中高端项目的开盘现场, 都能看到大量的弃选客户, 这是购房者预期趋于平稳的最好印证。在某楼盘首开现场, 一位

购房者告诉记者: “轮到我选房时, 6号楼的东边套已经没有了, 就果断放弃了。”如今, 像这位购房者一样, 紧紧围绕自住需求、只考虑优质产品和户型的买房人越来越多。

一些曾为了等待限价放开而迟迟没有入市的项目, 如今依然没有动静。之前可以说是跟限价博弈, “不想开”, 但如今变成了“开不出”。记者了解到, 某高端项目因为想申领更高的价格, 一直没有开盘, 没想到市场行情变了, 客户都流失了, 即便开盘, 销售结果会很难看, 于是不得不更改原有计划, 从首开卖高层房源变成先卖低密产品。

可以预见的是, 随着更多的改善楼盘上市, 主城区改善盘首开卖不完, 甚至流摇, 将逐渐变得习以为常。

### 记者手记

#### 期待“产品为王”回归市场

在楼市过度火热的日子里, 人们习惯了抢房。不论产品和质量如何, 任何楼盘都能“鸡犬升天”、逢开必罄。

当潮水退去, 卖方市场正逐步转向买方市场, 更多的需求回归自住, 购房者自然更关注产品和品质。

抢房子的人少了, 开发商不得不在产品上下功夫, 来争取购房者的青睐。

在拍地时, 房企也会变得更加理性, 不会不顾利润盲目拿地。因为只有有利润空间的情况下, 房企才能够做出好的产品。这样的良性循环会让市场更加健康, 回到“产品为王”的日子。

楼肖桑