

手握五六百万元,但为了随时参加摇号,放弃购买长期理财产品

摇号买房,摇不到也有成本 有人一年“付出”10万元

本报记者 楼肖桑 蒋敏华

自去年4月实施摇号新政以来,奔波于一个又一个楼盘之间参加摇号,已成为不少杭州人日常生活的一部分。

但事实上,摇号并非不用付出成本。一些红盘,尤其是高端红盘,设置了较高的资金冻结门槛,如位于滨江区的杭州壹号院和晓风印月,每次开盘均要求冻资数百万元,但中签率依然很低,能摇中的只是少数。而那些屡摇不中的购房者,一年下来,仅利息上的损失就高达10万元。

冻资总额超百亿元 折射出惊人购买力

摇号新政实施后,部分楼盘价格相比二手房优势明显,报名人数远超房源数量。因为不愁卖,同时也为了减轻工作量,开发商设置了冻结验资门槛,要求冻结一定额度的资金,将一批并不具备购买力的购房者挡在门外。

今年以来,随着调控持续深入,杭州楼市出现分化,越来越多的楼盘不再要求冻资。在当前行情下仍有底气要求冻资的,绝对是红盘中的红盘。杭州壹号院和晓风印月就是这样的红盘。

杭州壹号院最近两次摇号,无房无贷购房家庭的冻资金额分别是210万元和270万元;有房或有贷的冻资金额分别为420万元和540万元;全款购房的冻资金额分别为700万元和900万元。这两次摇号的报名人数,分别是2264人和1123人。由于总价不低,打算购买杭州壹号院的购房家庭,绝大多数都属于二套或者有过房贷,平均冻资额度超过400万元。

晓风印月今年10月首次开盘,冻资门槛也不低。其中,无房无贷(首套)购房家庭须冻资170万元,其他购房家庭(二套)须冻资340万元。晓风印月首开共有4221户家庭报名,冻资款总额超过100亿元。12月第二次开盘,报名人数3399人。

一个楼盘一次冻资额就达上百亿元,真金白银,从一个侧面折射出杭州楼市的惊人购买力。

摇高端红盘成本不小 一年损失10万元利息

红盘虽然诱惑挺大,但是久摇不中的代价也不小。前前后后参与杭州壹号院和晓风印月四次摇号的购房者刘磊(化名),至今还没摇中,他告诉记者,摇这些高端楼盘的成本其实不小,一年下来的利息损失就超过10万元。

“开发商领出楼盘预售证后,一般都会要求在一周之内冻结资金并报名。因为开盘时间不确定,冻资款肯定不能做长期理财,要保证随用随取。”刘磊说,为此他不得不放弃年化率相对较高的银行长期理财产品,转而选择可以当天取回资金的理财产品,自然年化收益率要低很多。

“我看中了杭州壹号院和晓风印月,因为是二套,冻资款都需要三四百万元。参加摇号之后买了随时可取回资金的理财产品,年



某楼盘售楼处现场。楼肖桑 摄

化收益率只有3%左右,而长期理财产品收益率可以达到5%。以400万元资金来计算,一年下来光利息差就达到8万元左右。”刘磊表示,“每次冻资要一周左右时间,四次冻资就是一个月,这期间的机会成本就是400万元的理财收益。一年下来,摇号的资金成本差不多10万元。”

刘磊说,他并不是孤军奋战,在他所在的购房群里,有很多跟他一样的“屡败屡战”者。如果细细算上一笔账,为摇高端红盘付出的机会成本还真不小。

为了改善 手握五六百万元一直等待

杭州壹号院和晓风印月加起来,今年一共开盘五次,共计1296套房源,全部售罄。所剩的房源已经不多。

手握数百万,却一直摇不到房,怎么办?林女士的回答是:等。

来自温州的林女士,参加了晓风印月的摇号,结果都没摇中。她告诉记者:“我在杭州已经有一套房了,在滨江区四桥这边。再过几年,我和我先生都退休了,打算搬到杭州居住,所以考虑以女儿的名义在滨江再买一套,以后都住在滨江,离得近。这次没摇中,就等晓风印月下次开盘,一边看看其它楼盘,比如明年要开盘的时代滨江四季,地段也很不错,目前限价情况下,价格也不会有多大突破。”

“买这类房子的购房者手里都有房,主要是为了改善。”林女士表示,自己不是投资,尽管手里有五六百万元,也不会去摇那些价格便宜“万人摇”红盘,而是一心等待自己想要的改善楼盘。

刘磊也说,自己所在的购房群,大家的想法都差不多,买六七百万元甚至上千万元的房子都不是为了投资,就是为了改善,所以很少看到他们要去摇什么万人摇的刚需盘。“我们这些人摇高端红盘就是为了改善居住,看中的就是地段和品质,而且在限价之下,安全边际也比较高。摇不到就继续摇,尽管一年的资金成本要10万元,一旦摇中,这10万元就不算什么了。”

记者探营杭州二手房门店—— 学区房热度不减 普通的房子难成交

本报讯 年底将至,以往杭州二手房市场的急售房源会增加,价格会下调。上周末,钱报记者走访了杭州多个板块的二手房门店,看看捡漏的机会大不大。

在我爱我家庆春东路店,记者碰到了正在咨询学区房的蔡先生夫妇。蔡先生家住钱江府,其孩子还没满周岁。由于明年无论是民办小学还是初中,超过招生计划的,将100%摇号。蔡先生决定早作准备,购买“双优”学区房。

经纪人小周告诉记者,采荷的学区房热度一直很高,“全民摇号”政策出台后人气更旺。周末两天,已有十余组客户前来其门店咨询。其中除了孩子两三年后就要上学的,也有很多像蔡先生这样未雨绸缪,提前六七年就来看房的。从价格来看,采荷的学区房也一直很稳定。如采荷新村,目前在均价大约在5.2万元/㎡,较上半年基本持平。

链家翠苑五区店的经纪人小李也告诉记者,翠苑的学区房热度也不低,尽管年底不少房东会选择调低价格,但翠苑目前的价格较今年上半年甚至还有5%左右的微涨。

不过,并非所有区域都有较高热度,不少小区的二手房甚至成交困难。

在建国北路上的我爱我家门店,经纪人小张告诉记者,像十五家园顶楼或次顶楼的房源,面积稍大点,单价较去年跌了3000元-4000元/㎡左右,“2017年最高点时,同样类型的房源成交价格都在4.5万元/㎡左右,现在如果出手,大概只能卖到4万元/㎡左右。”

不少没有名校学区傍身的老破小,成交量和价格都不尽如人意。

在清水公寓附近的我爱我家门店,经纪人小徐表示,像清水公寓这样偏改善的小区,近5个月来他们门店仅成交6套。

在我爱我家雍华府店,记者碰到了前来调低挂牌价的李女士。李女士是招商雍华府的业主,有一套88㎡的房源,10月挂牌,挂牌价380万元,至今连一个看房的人都没有。为了尽快把这套房子卖出去,李女士把380万元的挂牌价调低至了360万元,她还表示,如果有诚心的买家,自己还有一定的议价空间。

本报记者 吴佳怡 孙晨