

IFC摇号结果出炉,E类人才也要顶格社保 创纪录难摇的背后 是主城房源僧多粥少



IFC摇号

本报记者 蒋敏华

8个A类人才报名,E类人才也要顶格社保,有房家庭中中签率低至1.4%……这两天,IFC报名登记的消息刷爆了杭州人的朋友圈。

若论杭州今年第一超级红盘,恐怕非IFC莫属。64套房源,最终2797户家庭入围摇号。这些入围家庭除了E类以上人才,无一例外全都是顶格社保(即从2006年1月起连续缴纳社保)。如果加上那些被刷下的非顶格社保家庭,实际上的意向购房家庭怕是要远超最终公布的2797户。

虽说IFC自带光环,但这一数字背后,还是反映出了杭州主城区尤其是核心地段僧多粥少的市场现状。

改善楼盘偏少,这是杭州购房者近年来的切身感受。从统计数据来看,也确实如此——目前全杭州在售及待售的单价5万元/m²以上楼盘总共只有18个,这还包括和家園臻園这样的尾盘项目在内。若按套数计算,可售房源总共也就4000套左右。这些房源量,还不到去年K11一个楼盘的报名人数。

如果把改善楼盘的范围再放宽一些,单价4万元/m²以上的都算上,即便加上月底将出让的宅地,拱墅、西湖、上城、滨江四个主城区在售以及待售的楼盘也仅30多个。

目前,杭州四个主城区在售及待售(含3月底出让地块)住宅房源总量约2.8万套,约为杭州十区总量的16%。根据刚刚公布的2022年末人口统计数据,杭州四个主城区常住人口为426.9万人,占杭州十区(不含淳安、桐庐、建德)人口比重为38%。从这一组数字也可看出,主城

区住宅供应量偏紧。在楼市回暖的大环境下,接下来主城区楼盘中签率逐步降低将会是大概率事件。

除了短期的市场需求因素之外,中长期的供地结构以及城市发展格局,也决定了主城核心地段供不应求的特性。

杭州2021年印发的《构建共建共享公共服务体系专项计划》,明确要求新增规划和供应居住用地指标向九大星城倾斜。以2022年为例,四个主城区宅地供应量为318万m²(建筑面积),而萧山、余杭两区的供应量却高达496万m²。

像杭州这样一个常住人口总量已经超过1200万且还在持续净流入的城市,毫无疑问土地资源有限的主城区已经无法容纳大量的新增人口。老城区大规模拆迁可能性不大,宅地增量有限。

值得一提的是,在最新公布的《杭州市总体城市设计(补充完善)》(草案)中,杭州主城区范围扩容了。除了拱墅、西湖、上城、滨江四个城区之外,还包括未来科技城、钱江世纪城、萧山科技城、下沙、乔司等区域。这些区域其实一直以来市场热度也相对较高,比如未来科技城和钱江世纪城,基本上处于一房难求的状态。

当然,随着地铁网络不断织密、多中心格局加速成型,非主城区的宜居板块也会越来越多,也将给购房者提供更多选择。不过,主城区核心区域的楼盘,其稀缺性也将长期存在。

尤其是今年,申花、滨江等多个主城区板块的供应量紧缺。主城区热度的上升,难摇程度的提高,或将带动主城区二手房以及周边的新房市场。

虽说 IFC 自带光环,但这一数字背后,还是反映出了杭州主城区尤其是核心地段僧多粥少的市场现状。



老蒋侃房

土地出让时就明确学区 义乌此举值得推广

本报记者 蒋敏华

上周,义乌出台房产新政,其中一条令人眼前一亮,即首次要求今后住宅用地挂牌出让时就明确学区。

按照新政要求,住宅用地挂牌出让时须明确该地块的目前学区安排。若地块周边有新建学校,在新建学校招生开始前半年向全社会告知该校的学区划分范围(以入学当年公布的学区范围为准)。

众所周知,过去一个新楼盘只有交付之后才会划定学区。义乌此举,不说在国内,至少在省内开了先河。可千万别小看了这一政策,对很多人的影响很大。

虽说教育资源均衡是大势所趋,但是学校之间在师资力量、生源状况方面,短期内的差距还会继续存在。在重教氛围浓厚的浙江,买房的时候考虑学区因素也是人之常情。

以往,很多家庭购买学区房的时候,大多只会选择二手房。除了新房需要等上两三年才能交付这一因素之外,主要还是新房学区待定,万一被划入并不心仪的学区呢?

正因为新房销售的时候学区未定,不但给一些购房者带来了困扰,也很容易发生扯皮事件。新房开盘销售的时候,无论是开发商和购房者,都只能按照“就近入学”的原则预测,今后最有可能是哪个学区。

但如果一个楼盘与A学校和B学校的距离接近,而A学校明显优于B学校的时候,置业顾问很可能就会向购房者作出暗示或者口头承诺,今后大概率会就读A学校。一旦小区交付后被划入了B学校,购房者可能会群情激愤。

此类事件近年来在杭州时有发生,就比如前些年闹得沸沸扬扬的融信杭州公馆学区风波。该楼盘销售时,置业顾问向购房者承诺:“99%的可能性是入读行知小学。”然而2017年交付后,杭州公馆却被划入文一街小学师苑校区,导致杭州公馆业主曾一度维权。

所以,义乌这种事先就亮出明牌的做法,对市场各方都有利。开发商拿地的时候就已经知道学区,没必要再去冒险承诺的风险。购房者也不用再去“盲选”,能接受这个学区就买。

过去还存在几家开发商出资引进“名校”的情况,但最后很可能货不对板。这样的事情今年杭州就出现过,愤怒的业主觉得是上当受骗了,开发商无奈之下干脆晒出了相关协议。倘若拿地时就明确了学区,那么开发商也就没必要去折腾,购房者也不会被“忽悠”。

可能有人会说,一个新建楼盘在还没交付之前,入住率尚未可知,适龄儿童数量也不明,就要求相关部门提前明确学区,是不是有点苛求?其实,在大数据时代,这个技术问题不应成为拦路虎。退一步说,既然义乌可以做到,其他城市是不是也不应该存在技术难题?

总而言之,住宅用地挂牌出让时就明确学区,是符合市场各方利益之举,同时也关乎民生福祉。义乌的这条新政,值得更多城市学习。