

杭州主城区楼盘价格战硝烟渐起

记者探访多家楼盘:首开价比限价低,买房还送车位

本报记者 詹慧雯

最近,一则“滨运锦绣里震撼开盘,首开送车位”的消息刷屏很多杭州人的朋友圈。作为杭州主城区首个买房送车位的新盘,开发商打出了38900元/㎡的首开均价,相比40000元/㎡的新房限价,便宜了1100元/㎡。这也意味着,“限价=售价”的市场惯性思维正在被打破,主城区部分板块打起了价格战。



滨运锦绣里位于主城区运河新城板块

主城区的楼盘开始低于限价销售

自从杭州开启新房限价后,主城区的楼盘已经习惯了按限价进行销售。中签率低于20%的楼盘,往往开盘即售罄。中签率较高的楼盘,即便开盘后没卖完,大部分也在续销过程中去化,很少有开发商在首开时就直接打折,低于限价销售。现在这层“窗户纸”被捅破了。

滨运锦绣里位于拱墅区运河新城候圣街与御舟路交汇处,周边被云澜天第、河映云集、河语光年、上和公元等一众次新房包围。

项目于2024年4月16日拿地,容积率2.2,可建18.2万㎡,由滨江集团竞得,成交楼面价20953元/㎡,新房限价40000元/㎡。拿地后,



滨运锦绣里体量较大,有1300多套房源

项目规划了26幢10到17楼的小高层、高层住宅,户型面积99-169㎡。

滨运锦绣里之所以成为主城区首个“送车位”楼盘,既有主观因素,也受客观环境影响。一方面,滨运锦绣里本身是一个大体量楼盘,有1320套房源。而运河新城的新房、次新房库存量巨大。

据记者统计,在2023年至2024年8月期间,运河新城一共出让了9宗涉宅地,可建体量超过70万㎡,其中有6个项目处于续销或待开状态中。另外,运河新城新交付的河语光年、河映云集等楼盘,近期二手房成交价在40000元/㎡左右,和新房限价已基本持平。

有这么多竞争对手,滨运锦绣里预估自己很难在短时间内清盘。“送车位”以及首开低于限价销售,是一种营销手段,为滨运锦绣里打响市场热度。

另一方面,滨运锦绣里4月拿地时底价成交,房地价差高达近2万元/㎡,开发商利润空间充足,完全有条件根据市场情况进行让利。

滨运锦绣里之后,建发杭州三盘火速跟进,推出了不同程度的优惠活动。桃源板块的云栖上宸(限价34000元/㎡)首开也送车位,首批房源31900-33500元/㎡;之江的云涌之江(限价37500元/㎡)首开楼幢优惠后均价33500元/㎡,直降了4000元/㎡;连未科绿汀路TOD旁的云湖之城(限价36100元/㎡),也给出了34700元/㎡的首开惊喜价。

政策边际效应不断减弱 楼市“金九”成色不足

转眼9月已过半,传统意义上的楼市“金九”明显成色不足。截至9月18日,杭州二手房成交量只有2600余套,日均成交量不足200套。

新房市场的热度同样明显下滑,除了主城区楼盘开始买房送车位,市中心的沁百合、奥体的晓风明月等改善红盘纷纷不用拼社保。

距离“5·9”楼市新政杭州全面取消住房限购、“5·17”新政降首付、降利率已经4月有余,新政效果开始大打折扣,政策工具箱急需释放新的政策工具。

“房地产市场早已不存在金九银十之说了,市场走势已经和季节无关,和政策密切相关。上半年各种房地产利好政策集中释放,起到了一定的作用,但政策的边际效应正逐步减弱甚至消失。”浙报传媒地产研究院院长丁建刚认为,仅就房地产市场而言,工具箱中可用的政策已经差不多了,目前来看,需要尽快大幅度降低存

量房贷利率。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬亦表示,地方政府的政策工具箱里可用的工具比较有限,需要国家层面予以新的政策支持。

她建议,可以在税费、金融等政策层面予以支持:一,目前二手房住宅交易的税费政策是“满二”免征增值税,“满五唯一”免征增值税和个税。可以尝试给置换改善型家庭一定的增值税抵扣优惠。比如有两套房的家庭,卖掉一套再买进一套,减免一定增值税,以促进二手房市场交易。二,国家发行一定的特别国债,支持城市的有机更新。比如像朝晖这样的市中心老小区,通过老百姓自己出一部分钱、财政补贴一点,调动自主更新积极性。三,设立政策性住房金融机构,为城市普通居民购房提供资金扶持、政策性担保。

自主更新降温 老旧小区房价回落

本报讯 今年4月,浙江出台全国首个推进老旧小区自主更新指导意见,随后杭州多个老旧小区业主热情高涨,纷纷启动民意调研。5个多月过去了,如今这些小区怎样了?

闸弄口新村是当时自主更新意愿最强烈的小区之一。但记者发现,如今自主更新的预期在业主心中已经大大降温。记者在闸弄口新村一个400多人的业主群看到,自7月中下旬之后,该群就已无人提及自主更新一事。目前该群偶有业主发布租房信息或者小广告,有时候几天没有一条消息,与4月份一天动辄数百条消息相比,人气已今非昔比。

自主更新指导意见出台当天就火速提交申请的翠苑北二区,如今同样没有最新进展。5月份的民意调查统计结果显示,小区210户业主中同意自主更新的有197户,10户(其中3户为单位房)未明确意见,不同意的仅为3户,这一支持率可以说是相当高了。翠苑街道方面表示,该小区自主更新面临很多现实难题,比如与邻近小区距离过近容积率受限,与小区红线外的土地置换没有法律依据,很难实现业主扩面的愿望,目前暂无继续推进的相关计划。

此外,采荷、曙光新村等老旧小区业主也一度呼声很高。比如曙光新村1-22栋在今年6月完成民意摸排,已联系到的1107户业主中有936户支持自主更新。不过,目前该小区同样没有下文。

相比以上这些老旧小区,遵循“三原”(原址、原高度、原面积)方案的瓶窑桃源小区两幢危房自主更新进展顺利。其中一幢已经结顶,另一幢也已经完成架空层部分的施工。备受关注的浙工新村也已于8月底完成结顶,目前已进入外立面以及装饰工程阶段。

值得一提的是,与4月份相比,一些老旧小区的房价经历了过山车。以闸弄口新村为例,今年初成交价普遍在2.8万元-2.9万元/㎡,4月份受自主更新消息影响,成交价普遍站上了3万元/㎡,其中一套小户型更是创下了3.86万元/㎡的今年最高成交价。6月以后,成交价一路走低,多套房源成交价低于2.5万元/㎡。到了8月底,一套80多㎡户型以2.07万元/㎡的价格成交,创下今年新低。

蒋敏华