

# 杭州楼市“官网”4万套库存一夜消失

楼市降价潮已从郊区蔓延至主城区,市场观望气氛浓郁,成交量持续疲软

编者按:自德信北海公园项目启动“马年首降”以来,杭州楼市一个月来风波不断。证券时报记者实地踏盘了解到,针对开发商“以价换量”的规划,购房者已经不再买账。统计数据显示,在降价潮蔓延的背景下,杭州楼市成交量并未明显反弹;在相关概念“偷梁换柱”的同时,实际库存量依然居高不下。降价简单,成交不易,杭州楼市且降且观望。

证券时报记者 李小平

杭州楼市最近一个月来颇不平静。一方面是不时曝出的降价传闻,另一方面相关项目又不断出面澄清或否认降价。证券时报记者近日实地踏盘发现,目前杭州楼市降价潮已经从郊区蔓延至主城区,开发商的初衷是“以价换量”,但购房者不再买账,成交量未现明显反弹。

最近这一轮杭州楼市的降价潮,业内人士几乎无一例外地将原因归结于高库存。记者调查了解到,具有官方背景的透明售房网最近对行情数据的调整,使得杭州楼市库存一夜减少了4万套,而这一调整是应杭州房管局的要求而做出的。

库存承压之下,杭州楼市的“钱”景愈显迷离。

## 4万套库存一夜消失

隶属于杭州房管局的透明售房网,是了解当地楼市的重要渠道。这一平台公布的杭州房产方面的信息,也是市民购房的重要参考。

不一样的背景,使得透明售房网较当地同行显得更加“官方”。但自3月26日起,透明售房网却对“行情数据”栏目作出调整。其中,“可售房源”一栏被“可售住宅”取代,减少了商业地产方面的数据。但奇怪的是,对应的“签约量”数据却依旧包括商业地产部分。不仅如此,调整后的“可售住宅”信息仅限杭州市区楼盘,而对应的“签约量”却包括杭州下属县市的数据。

调整后突变的信息,被一位眼疾手快的市民上传于网络。调整前,杭州市区“可售房源”数量为11.3万套,变动后,杭州市区“可售住宅”信息为7.47万套。这一变更,引起了不少杭州市民的吐槽,包括“杭州楼市库存一夜少了4万套,好一个掩耳盗铃”,“杭州楼市‘去库存’有奇招”,“偷换概念”……

此次杭州楼市官网数据披露的调整,会误导很多不知情的杭州市民,并直接影响购房意愿。”浙商证券一位投行人士告诉证券时报记者,他此前购房的重要依据就是杭州楼市库存量,准确的判断也让他在这出手半年后收获了50%的价格涨幅。

对于这次公布方式的变更,记者咨询了透明售房网的一位负责人。他对此表示无奈,称这次变更并非网站之意,是在杭州房管局要求下的调整。而针对原因,上述负责人不愿多说。

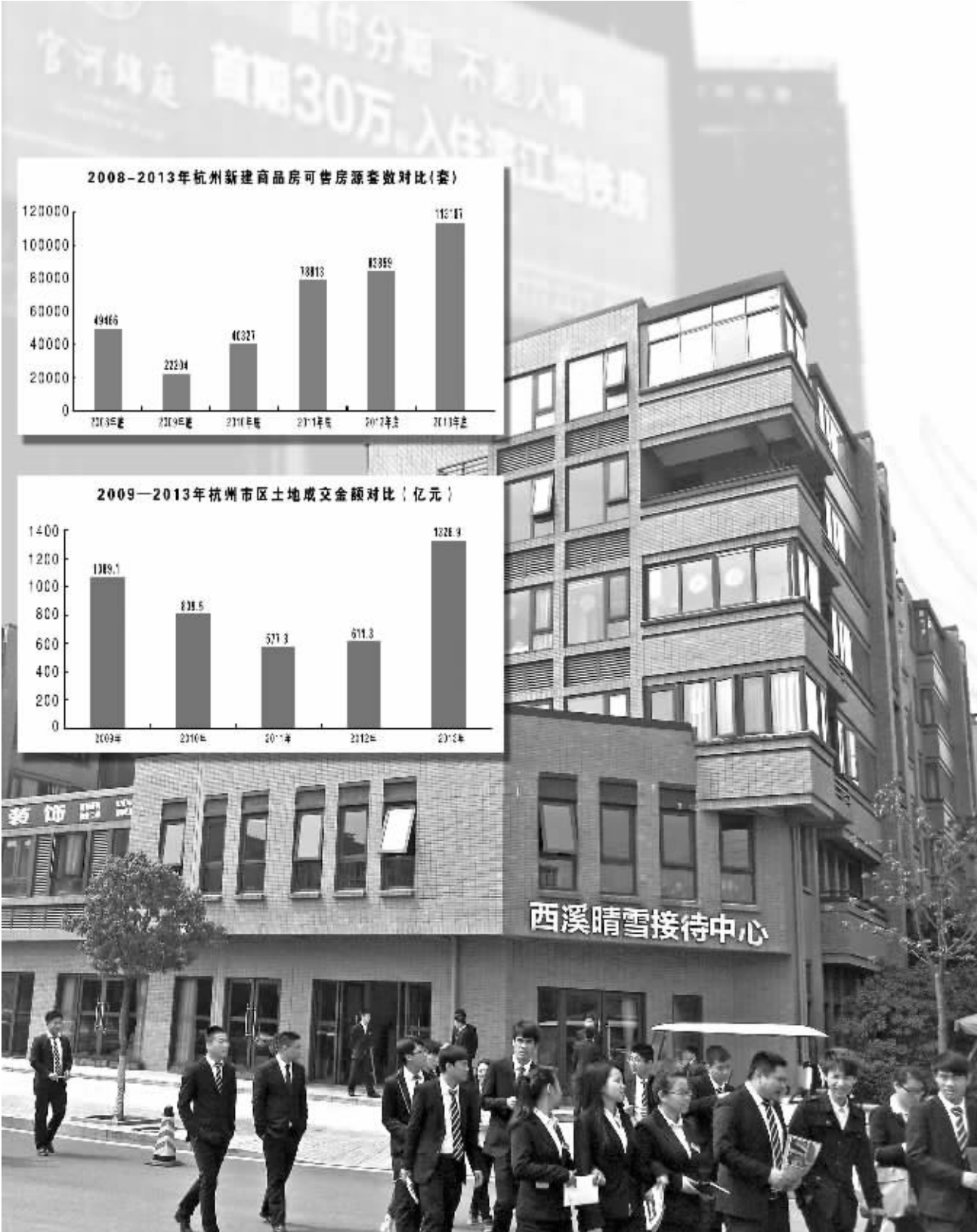
事实上,要揣测杭州房管部门的意图不难。自今年2月杭州打响楼市降价首枪后,业内人士几乎无一例外地将原因归结于“库存”。如何化解库存危机,成了杭州楼市难以绕开的话题。

记者了解到,上述官网信息披露变更前夕,即3月24日,杭州房管部门邀请多位本土教授、专家举行了一次座谈会。当地媒体次日披露座谈会的内容:“专家们普遍认为,随着市场调节,出现价格波动是很正常的,这正是竞争充分的体现,并不能以此臆断房地产市场将会崩盘。个别楼盘降价、个别区域的调价,不能代表房地产市场所有楼盘,也不能代表杭州整体市场”。

## 藏不住的降价潮

但上述专家和教授们说的降价只是“个别现象”,与记者的所见所闻相差甚远。记者过去一个多星期对杭州多个楼盘的实地踏盘显示,杭州楼市降价及“低开”的现象已从郊区蔓延至主城区。

其中,低开楼盘包括九龙仓君玺、万科西庐和宝嘉誉峰等。位于杭州市中心的九龙仓君玺项目已于3月22日开盘,该项目折后起价3.79万元/平方米,小户型均价4万元/平方米。而前期蓄客阶段,该项目向购房者透露的信息是小户型均价约为4.5万元/平方米。



地产中介聚集杭州一降价楼盘,卖力推广。

资料来源:透明售房网研究院 李小平/摄 官兵/制图

在萧山片区,降价的楼盘比比皆是。位于萧山区晨晖路的开元名郡3月21日毫无征兆地正式启动降价计划,针对在售房源降价幅度为1600至2700元/平方米,降价前均价为1.5万元/平方米左右。以一套89平方米户型为例,总价直降14万至24万元。开元名郡去年11月首开,目前在售房源为13、14号楼共170余套。根据开元名郡的降价安抚通知,每位老业主将获得一个地下停车位作为补偿。至于降价原因,开发商直言不讳地表示,是基于近期市场的变化以及现实的销售压力。

同处萧山的德意空港国际于3月29日降价开盘,每平方米降幅1000元~2000元。来自售楼处的消息称,此次降价房源共涉及100套,户型面积115至170平方米,届时将采取“一口价”的方式,115平方米户型折后90多万元,折后均价7000余元/平方米。另外,位居杭州下沙的盛泰时代山,也于2月22日公布降价消息,每平方米最高降幅为4000元。

据不完全统计,今年杭州楼市降价潮中,除了几个大张旗鼓降价的典型楼盘外,还有20多个楼盘通过推特价房等方式遮遮掩掩地调整价格,包括雅戈尔西溪晴雪、协安蓝郡和紫郡、香石公寓、保利梧桐语等。

上述所谓的“限量”特价盘,不少仅是营销噱头,降价是实、限量是假。以西溪晴雪为例,该楼盘对外宣称只

有10套特价房。但记者了解到,截至2月21日,该项目售楼员就称已销售了23套。2月25日,记者前往该项目实地探访时,仍有近20套“特价房”在售。售楼员出具的价格单显示,目前在售房源单套最大降幅为74万元,最低降幅为20万元。

在西溪晴雪项目现场,记者遇上了一位正在装修的老业主,他是去年以1.8万元/平方米的价格购房,按照目前降价后的1.3万/平方米来算,这套180平方米的房子亏了差不多90万元。不过,他觉得自己还算幸运,西溪晴雪在高端单价曾达2.6万元。

记者当天探访时,还遇到组团前往该楼盘“学习”的地产中介,参观人数约30人,这些中介到访的目的是熟悉楼盘情况后,向客户去推销。

现如今,驱车行驶在杭州的大街上,不时看到大小开发商“低首付”、“分期首付”的大幅广告牌。其中,保利地产旗下的保利梧桐语项目首付最低10万元起,金隅地产旗下的田园外项目首付最低8万元起,龙湖地产旗下的香醍溪岸首期7.8万元起,钱塘梧桐蓝山首付最低5万元起。

## 土地市场受波及

降价伊始,杭州地产界人士还对开发商“以价还量”策略颇为期待。但现在看来,成交量未伴随价格战开打而被激活。

对此,透明售房网研究院院长丁建刚坦言,目前杭州楼市的形势不容乐观。市场上宣布的降价盘、特价盘,乃至市中心低开楼盘,一个都没有卖光,一个都没有被“疯抢”。降价效果不佳,已成为杭州楼市公开的秘密。

熟悉杭州楼市的人都记得,2012年2月15日,方正荷塘月色打响杭州龙年楼市降价第一枪,160余套房源基本被抢购一空。紧随其后,中海寰宇天下、滨江金色黎明等其他板块楼盘纷纷跟进。当年3月,杭州楼市绝地反击,成交量冲上4319套,直逼2009年的最高峰,“以价换量”的效果十分明显。

然而,同样是由“降价”起头,2014年的杭州楼市已今非昔比。随着价格战的蔓延,杭州楼市观望气氛上升,签约量未出现明显反弹,开盘数量也低于预期。

住在杭州网“成交数据显示,截至3月28日,杭州楼市3月商品房成交套数为3443套,而2013年3月的销售数据为8492套,同比降幅近六成。

楼市的低迷景气最终传递到土地市场。今年3月,杭州土地市场异常寒冷,单月成交额也不超38亿元。而今年1月和2月,杭州土地市场的成交额分别为339亿元、92.2亿元。

杭州市政府性基金预算(草案)显示,2014年市本级政府性基金收入预期为629.33亿元,其中,土地出让收入600亿元,占预算收入比重95%。据此来看,杭州市政府对土地财政的依赖可见一斑。

# 杭州如何消化天量库存

证券时报记者 李小平

引发杭州楼市降价潮的天量库存,并未随开发商的降价促销而下降。住在杭州网”数据显示,截至3月28日,杭州市区可售商品房房源为11.52万套,较年初增加了2000多套,同比增长41.07%。

楼市库存与土地供应直接关联,2009年以来的土地盛宴是杭州楼市供大于求的首要原因。不过,杭州本身吸附力下降、潜在购买力放缓、潜在库存量过大也是导致杭州天量库存的原因。

## 库存变动路径

在杭州楼市库存的变动轨迹中,2011年和2013年的增长较为明显。

数据显示,2011年,杭州市区(含萧山、余杭)共成交商品房4.26万套,同比下降39.2%。虽然成交大幅下滑,但商品房新增供应量仅下滑5%,为7.89万套。供求失衡使得杭州楼市库存逐月上升,至2011年底,杭州市区商品房库存已经从年初的4.03万套上升至7.88万套,增长118%。

楼市调控导致的成交缩水,是杭州楼市库存增长的重要因素。2011年1月,被称为“史上最严调控措施”的“新国八条”出台,在“限购”及随后出台的“限贷”政策影响下,各地楼市迅速萎缩。

以杭州为例,该市2011年新建商品房成交量较2009年的高点减少了6.87万套,降幅超过六成。查询杭州楼市2011年报告,库存危机被多次提及。

2012年2月,杭州楼市终于不堪重负,掀起了一轮全方位降价潮,沉闷的市场得以激活。虽然当年9万套的新增供应量创下了历史新高,但合计销售8.5万套。

进入2013年,杭州楼市库存再度开始攀升。2013年2月库存破8万套、6月破9万套、9月破10万套。到了2013年底,杭州商品房可售房源量攀升至11.32万套,远超北上广深等一线城市。若按照2013年的月均成交量来计算,需要16个月的时间予以消化。

年终信息显示,2013年杭州新建商品房成交为8.59万套,在销售成绩没有明显增长的情况下,新增供应量却达到了11.58万套,供应面积同比增加359万平方米,涨幅达35.3%。

近两年杭州楼市供应量之所以陡增,要追溯到2009年以来的土地盛宴。以地王频出的2009年为例,当年杭州市区土地出让金达1054亿元,位居全国城市首位。紧随其后的才是上海的1043亿元和北京的928亿元。

## 潜在购买力放缓

杭州楼市去化不尽如人意,与当地潜在购买力增速放缓不无关系。基于较发达的经济和优美的环境,杭州源源不断地吸引周边区县购房人群。数据显示,2013年外地户籍购房者占到杭州主城区成交的42%,虽较2012年提高4个百分点,但不及2011年48%的比例。

近年来,以外贸和制造业为主的浙江经济持续不振,2013年杭州规模以上工业增加值累计同比增长8%,为2010年以来的最低增速。经济增速的放缓,对区域实际购买力和杭州楼市信心产生较大冲击。

杭州市统计局数据显示,2011年至2013年,杭州市的常住人口与户籍人口差,即人口净流入虽然基本保持稳定,但已呈现下降态势。2013年全市户籍人口706.6万人,常住人口884.4万人,差值为177.8万人,这一数据较2012年有所下降。

上述差值曾从2007年113.9万人迅速增至2010年的181.4万人,换言之,杭州城市吸附力有所下降。

对北上广深而言,一线城市的发展机会引来一批又一批的毕业生,这些涌入的年轻人,也是未来的潜在购买力。

与之相比,杭州却只是浙江人的杭州。杭州楼市的购买人群中,来自温州的成交量曾一度超过2成,但这2年温州经济自身难保,当地人即便心系杭州,购买力也在下降。

购房者年龄方面,去年的杭州楼市成交中,33岁以下人群为购房主力,占比60%左右。而2005年到2013年,杭州18岁~35岁人口占比由26.9%下降至25.1%,从相关数据来看,人口结构的变化趋势同样不支持成交持续上涨。

自2013年10月开始,杭州楼市持续一年的高成交量开始下滑,按照目前的成交量,连续6月交易萎缩已成定局。

另据搜房网调研数据,我国购房者的置业周期2013年10月明显延长,一年内准备买房的人群占比不到37%,而2013年5月的调研数据为49.6%,下降明显。原因是2011年限购压抑的需求已基本释放,而新的刚需群体仍处于培育期。

## 天量背后的天量

记者注意到,杭州楼市目前的天量库存,仅仅是已领出预售证房源的存量,也就是随时可以供购房者购买的房源,其后还隐藏着另一个天量潜在库存。

出于营销策略需要,一些楼盘不会一次性申领出全部房源的预售证,而是分批申领、分批销售。这部分房源数量有多少,很难有确切的统计数字。这些难以估算的潜在存量,就包括一些套牢中的开发商。

譬如,中华企业(600675)和雅戈尔(600177)。根据公告,前者在2013年报中对杭州中企御品湾项目计提1.1亿元的存货跌价准备。该项目是中华企业2009年12月以1.8万/平方米的楼面价拿下,创下了当时区域内新地王,预计今年6月首开。2013年6月,雅戈尔曾公告为当初激进拿地付出了高达4亿元的成本,宣布计提资产减值准备。

根据2013年住杭研究院资料,2009年~2012年,杭州市区(不含萧山、余杭)还有43宗涉宅用地未开盘,可形成供应量达到336.51万平方米,这相当于2013年全年的杭州主城区住宅的去化量。

上一波供地潮形成的库存尚未消耗,杭州2013年土地市场吸金又创下1326.9亿元新高,成交额位居全国第三,可建筑面积更是高达2156.7万平方米。

统计显示,杭州市区2013年仅住宅用地就出让103宗,体量达到1277.18万平方米(扣除已开盘的8个项目)。相当于2013年杭州市区住宅去化量的1.6倍,按照2013年的去化速度,可销售20个月。

有研究机构称,2013年杭州市场总货值量为3000亿元,当年销售1599亿元,真实去化率约为50%,属于普通水平。但杭州2013年宅地出让逾1300亿元,将在未来形成大约3000亿元的新增库存货值。

记者从多家房企获得证实,杭州市萧山区负责人及该区国土局负责人日前开始拜访开发商,推介今年出让的土地。

其中一家被拜访的房企负责人介绍,此次行程由萧山区委书记亲自挂帅,带来土地推介手册,讲解今年的土地出让计划。

面对甚嚣尘上的降价潮,为杭州楼市松绑的呼声开始响起。透明售房网研究院院长丁建刚认为,杭州楼市高库存高风险,房价已经实现稳中有降,期待政府能够实现李克强总理提出的分类调控、撤除或放松限购限贷等行政调控,以此稳定市场、稳定信心。