

全面超越北、上、广、深，消化需要16个月

杭州楼市海量库存压顶

房价下跌，签约下降，未来或将持续低迷

本报讯（记者邹倜然）“金九银十”已经落幕，但今年的杭州楼市却有些“无力”。11月18日，一家在城西刚需盘中颇有名的中介负责人对记者说，城西某公司的某产品一直很畅销，但在10月份的这次开盘中，实际销售率只有五六成的样子。

数据显示，截至10月31日，杭州市区新建商品房可售房源10.5万套，创下历史

新高。而据杭州透明售房市场研究院发布的数据显示，在巨大的库存压力下，10月杭州新建商品房签约均价同比、环比出现双降，其中环比下跌达15.5%。

杭州楼市10.5万套的库存，已经全面超越北、上、广、深。按照2012年全年成交8.48万套的销售速度，这10万套住房全部卖完要14个月；按照近4年来的平均销售速度，消化现有库存需要16个月。

但如今看来，这样的估计都显得有些乐观。就在刚刚过去的10月，杭州主城区签约套数同比下降8.4%，环比下降19.4%。杭州主城区10月份的签约量，在今年前10个月中排名倒数第二。

海量库存，直接导致了杭州房价的下跌。杭州市区新建商品房签约均价较2013年9月环比下跌15.5%；较2012年10月同比下跌8.8%。尽管杭州主城区新

建商品房签约均价较为稳定，但环比也出现了下降。10月，杭州主城区签约均价较2013年9月2.2万元/平方米，环比下跌2.8%。

在杭州地产界人士看来，尽管浙江的富裕阶层曾经表现出惊人的购买力，但在限购限贷的调控政策下，改善性需求受到了极大抑制。此外，浙江民营经济尤其是温州经济一旦出现状况，杭州楼市也将受到极大的影响。

本报记者 赵昂

近日，有权威人士认为，中国应该向德国学习，“房子闲置5年，政府组织流浪汉入住，闲置7年，收归地方政府所有”，并提出应限制卖房。且不论这项建议是否违反了《物权法》，仅就这个“外来药方”本身而言，也很快就被证明是个“乌龙”。因为有德国人澄清，他们并无此项政策。根据德国法律，“只有符合社会公共利益时，方可准许征收财产”，并且“对财产的征收只能通过和根据有关财产补偿形式和程度的法律进行”。

面对楼市，一些专家学者和部分地方政府，往往喜欢借用外国经验来进行管理，但是，这些“外来药方”并不是每一剂都靠得住。有的就如同这一次的“闲置房收归国有”，被证实是乌龙一场，还有的“洋药方”虽然在国外的确可行，但是，国内的情况与国外有很大不同，这些“外来药方”最终产生了巨大的副作用。例如从香港学来的“土地招拍挂”，本意是为了土地出让更加公平，杜绝腐败和暗箱操作，结果却忽视了内地城市土地并非如同寸土寸金的香港一样稀缺，而香港对人