

购房需求从新房外溢到二手房,上月二手房成交达 10930 套

# 淡季不淡,7月二手房成交历史第三

本报记者 江嘉宜

三伏天的7月,本该是楼市行情转淡、业绩下滑的季节,但今年各大中介公司的交易区内,却是人潮涌动,不少经纪人甚至加班加点赶着签约,俨然与高热的气温相呼应。

透明售房网数据显示,2016年7月,杭州市二手房(含余杭、萧山、富阳、大江东)共计签约 10930 套,较去年同期上涨了近一倍,在今年仅次于3月份创下的历史新高,更是迄今为止历史第三高。

成交量上涨的同时,成交均价也一并提升,7月主城区签约均价为 20418 元/m<sup>2</sup>,相比历史最高时期的月成交均价,每平方米差距不足 200 元。



本报资料图片  
王颖  
黄佳健 摄



扫描二维码  
更多精彩  
请关注微信  
“杭州房产”

## 二手房“淡旺季”界限被打破 7月成交量为历史第三高

“金三银四”、“金九银十”历来被认为是楼市的黄金时期,新盘往往会选择在这几个“黄金月份”开盘,而炎热的七八月份则是楼市的淡季,一二手房行情都比较淡。

“天气一热,不仅到访客户量减少,外拓效果也大大减弱。”这已成为业内共识,这时节,往往以电 call 为主,待太阳下山再带意向客户看房,然而往往收效不大。

但从透明售房网数据来看,今年7月,杭州市二手房签约量高达 10930 套,较上个月环比上涨 10%,相比去年同期,成交量更是涨了近一倍。其中主城区(不含大江东)共签约 6729 套,仅次于3月份的 10231 套。

从历史成交数据来看,二手房月成交量突破万套的月份并不多,今年由于楼市整体升温,3、4、7月份的二手房成交量均突破万套。7月份 10930 套的月成交量,更是迄今为止历史成交第三高,排名第一第二位的分别为今年3月份的 14885 套及2013年3月份的 12550 套。

7月份成交量突破万套,余杭区贡献了超五分之一的量,共有 2318 套房源成交,也是今年以来,余杭区成交量最高的一个月份。

## 单价连续三个月破2万元 次新房涨幅高于老小区

成交量上涨同时,二手房成交均价也在同步上涨,其中主城区二手住宅签约均价已连续三个月突破 20000 元/m<sup>2</sup>。

主城区二手住宅月签约均价突破 20000 元/m<sup>2</sup>的历史应追溯到2011年9月,当时月成交均价为 20600 元/m<sup>2</sup>。而这之后,即便是2013年个税新政出台,二手房成交量迅猛上涨,但房价最高时也只在 19700 元/m<sup>2</sup> 上下徘徊,并未突破 20000 元大关。

据透明售房网数据,今年7月主城区的二手房签约均价已达到 20418 元/m<sup>2</sup>,仅比2011年最高时的 20600 元/m<sup>2</sup>的月均签约均价便宜了约 200 元/m<sup>2</sup>。而这其中,交付十年内的次新房,涨幅普遍高于老旧小区,新房量少的区域如滨江,二手房价格涨幅也很明显。

杭州住宅开发水平全国有名,特别是产品营造上,以户型为例,从最初的 90m<sup>2</sup> 两房户型,到2013年 90m<sup>2</sup> 三房成为标配,再到当下 90m<sup>2</sup> 升级为四房户型,不仅满足居住功能的需求,舒适度也在同步提升。

“老旧小区的二手房,不仅与新房房价差异变大,就是跟次二手房价格差异也越来越

越明显。”杭州豪世华邦营销总监陆琳告诉记者,老旧小区的二手房,户型、小区配套等愈发落后于新房,但次新房不同,从产品来看与在售的新房差异不大,房价又有优势,因而越来越多客户倾向于购买次二手房,“买的人多了,房价自然也就跟着上涨。”

“不过,相比新房房价涨幅,二手房涨的还是比较慢的。”链家公司杭州地区总经理徐宁宁说。

## 8月购房需求或被提前释放 自住客户从新房外溢到二手房

“7月份二手房成交量相比五六月份不降反升,有一部分原因是受G20峰会影响。”陆琳指出,因为G20峰会的不确定因素,让部分有购房需求的买家提前至7月份买房。

在21世纪网杭州区域副总经理周晨看来,7月份二手房成交量突破万套,也是受到一手房涨幅的影响。

“当前新房、二手房房价倒挂显著,部分板块新房房价涨幅过高、过快,使得有购房需求的买家直接从新房市场外溢到涨幅较小的次二手房。”周晨说,以南星桥板块为例,地块出让的楼面单价都在 35000 元/m<sup>2</sup>,但周边不少二手房在售单价连 3.5 万元都不到,“面粉比面包贵”的现状让不少购房者的选择从新房转移到二手房领域。

一度想在江南岸一带买房的王女士便是其中之一。“现房新房价格涨得已经远超买房预算。”王女士告诉记者,本来还想多存点钱在滨江一带买个新房,现在别说滨江,就连萧山一带位置好点的新房,挑选余地都很少。

徐宁宁认为,新房市场选择余地缩小,二

手房的窗口期自然也就打开了,“现在身边不少朋友买房会主动考虑二手房,不管短期投资变现还是自住,二手房都存在一定的优势。”

从透明售房网二手房成交数据来看,二手房成交量最多的户型,仍集中在 60~90m<sup>2</sup> 这一区间段内,选择这些房源的购房者,或是刚需购房,或是有自住需求或者为了小孩上学而购买的学区房。

## 省外购房者投资杭州二手房 占比进一步增加

随着楼市整体回暖,今年以来省外购房者入杭买房屡见不鲜,从上半年的数据来看,上海人在杭州购房群体中占比高达 4.6%,甚至超过温州的 4.3%。这一现状,并不局限于新房市场,就连二手房市场也呈现出类似现象。

据我爱我家最新数据显示,省外购房者在杭州买房的占比有增大趋势。杭州我爱我家今年二手房成交的客户样本中,1~7月份,省外购房者占了 41%,比6月份的 39% 还多两个点,而在省外的客户中,安徽、江苏、河南、江西省的购房者增长速度明显加快。

“杭州服务行业及IT产业吸引了不少外来人才,他们入杭必然伴随着购房需求,不少人有一定的购房实力。”我爱我家市场研究员徐宏辉说。

还有一部分省外客户在杭州买房有投资目的,之前以购买新房为主;而买二手房的,一般是本地自住需求居多。但随着新房涨幅过大,部分省外投资需求也流向了二手房市场。“从各大门店的情况来看,确实有部分省内外投资客转向了二手房市场。”周晨说。

## 2016年1~7月杭州各区域二手房成交数据(单位:套)

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
市区	5280	3331	14885	10340	9140	9913	10930
主城区	3421	2190	10231	6585	5752	5931	6729
萧山	934	464	1930	1455	1360	1490	1421
余杭	652	479	2037	1598	1515	1948	2318

## 2016年1~7月杭州主城区二手房住宅签约均价(单位:元/m<sup>2</sup>)

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
主城区	18838	19212	19632	19655	20037	20538	20418

数据来自透明售房网