

才8个月,楼市已刷新7项纪录

杭州新房二手房成交均创新高;厦门昨出台限购政策,杭州楼市尚理性平稳

本报记者 江嘉宜

新房134212套、二手房74232套,今年刚刚过去了8个月时间,杭州楼市一二手房的成交量已经刷新了历年来的全年纪录。

据本报记者统计,除新房、二手房成交量刷新历年全年纪录外,加上新房成交金额、成交面积、单月成交套数,以及单块土地成交总价、土地成交楼面价共7项指标,均打破楼市历年来的纪录,而土地成交金额也创了历史同期(1~8月份)最高。



扫描二维码
更多精彩
请关注微信
“杭州房产”

今年才过8个月 已经打破7项纪录

据中国指数研究院统计,截至8月31日15:00,杭州市区(不含富阳)商品房共计网签134212套,不到8个月时间就已经刷新了近6年杭州楼市的全年成交量纪录,比2015年全年成交量还要多出7311套,相比2011年成交量翻了不止一番。

成交量破纪录的同时,连带新房市场成交面积、成交总额均创下历年来全年新高。

火热的行情不仅局限于新房市场,二手房成交量也跟着上扬。据透明售房网数据显示,截至8月31日15:00,杭州市区二手房共成交了74232套。而2011年,杭州市区二手房一年的成交量都不足2万套。

土地市场上,据好地网数据统计,杭州八区(不含富阳)前8个月累计土地成交金额为1057.1亿元,是杭州土地出让历史上第三次突破千亿元大关。虽然目前数据仍低于2013年、2009年的全年土地出让成交金额,但同比往年1~8月数据,仍然创下历史新高。

不仅如此,今年出让的地块还创下单块土地成交总价、土地成交楼面价两项纪录——5月27日,信达以123.18亿元总价竞得的奥体商住地块,为杭州土地出让史上总价最高的一块地;在此之前,3月23日绿城拿下的潮鸣单元宅地,45368元/平方米的楼面价创下杭州土地楼面价新高。

主城区住宅 走向存量房时代

据透明售房网研究院报告显示,2014年,杭州市区二手房签约套数与新房签约套数之比为4:10;到2015年这一比值为5:10。从今年签约数据看,这一比值已达到5.5:10。

其中,主城区二手房住宅签约数量与新建商品房住宅销量比值接近1:1。截至8月30日,透明售房网数据显示,今年杭州主城区二手住宅共成交45491套,新房住宅成交40168套,超出新房5000多套。从数据上看,主城区住宅市场已逼近存量房时代。

“未来几年,杭州主城区会加速进入存量房时代。”透明售房网研究院院长方张接指出。

“主城区土地及新房供应量逐年下降,且新房供应主要集中在部分区域。”我爱我家营销企划部总监周包军告诉记者。

存量房基数的增长能让房地产市场相对稳定,刚性和改善型需求都能在二手房市场有更多选择。

在方张接看来,存量房时代的到来,短期内还能平抑高地价等因素对杭州房价的拉升。



多重因素促楼市成交 投资客比重加大

今年杭州楼市多项指标频频刷新纪录,受内、外多重因素影响。

2016年2月2日,中国人民银行联合银监会发布通知,在不实施限购的城市,首套房首付比例最低降至两成,二套房首付比例最低可付三成;紧接着2月19日,财政部、国家税务总局和住建部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》,对个人购买前两套住房给予降低契税优惠,对个人将购买2年以上(含)两年的住房对外销售,免征营业税。

在政策利好的影响下,整个3月份,杭州市新房共成交28012套,刷新历史月度成交纪录。

浙报传媒地产研究院院长丁建刚指出,房地产市场波动主要取决于政策导向,特别是货币政策和去年底开始的“去库存”政策。

“大众预期发生逆转。”丁建刚表示,一方面大众觉得房价要涨,一部分人提前透支未来的购房需求;另一方面,投资客纷纷入市。

“这也是为什么今年前8个月杭州楼市土地出让金额能破千亿的原因之一,开发商拿高价地‘豪赌’未来。”丁建刚说。

此外,上海等城市相继出台限购政策,让省外购房者部分流入杭州楼市。

厦门昨发限购通知 杭州尚未有调控迹象

昨天,被称为楼市“四小龙”之一的厦门市国土资源与房产管理局发布“限购”通知:9月5日起,对拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭以及无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭,暂停销售建筑面积144m²及以下的商品房,但这一政策有效期至2017年12月31日。

7月9日,厦门国土资源与房产管理局曾发布公告调整住房信贷政策,除此之外,8月9日,合肥市限贷政策加码;8月11日,南京、苏州相继发布楼市调控新政。楼市四小龙都推出了抑制市场过热的楼市新政。

几天前上海民政部门离婚窗口,一大早就有多位市民排队离婚,引发这一现象的原因,也是受不久前上海叫停8月待拍宅地的影响,一时间有关上海即将出台严厉调控政策的说法甚嚣尘上。

杭州是否有这方面的政策出台?方张接表示,杭州房价涨幅尚属理性、可控,库存的绝对数值、未来供应量依然充足,因此短期内不存在重新出台限制购买等干预措施的必要性。

丁建刚表示,接下去几个月,杭州房价回落的可能性不大,除非楼市失控,政府出台“急刹车”政策。

本报资料图片。

本报记者
魏志阳 摄

2011~2016年杭州市商品房成交(含余杭、萧山、大江东,不含富阳)

时间	成交套数	成交面积(m ²)	成交价格(元/m ²)	成交金额(万元)
2016年1~8月	134212	13493876	16949	22870290
2015年	126901	13275318	16215	21526389
2014年	90769	9775319	15657	15294421
2013年	84564	9140137	17089	15544926
2012年	79250	8241974	15023	12381542
2011年	37097	3873301	17454	6760369

数据来源:中国指数研究院,其中2016年数据截至8月31日15:00

2011~2016年杭州市二手房成交(含余杭、萧山、大江东、富阳)

年份	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年1~8月
套数	19448	32994	46127	35961	62813	74232

数据来源:透明售房网,其中2016年数据截至8月31日15:00