

杭州楼市限购全面升级,且买且珍惜

朱伊丽

3月28日晚,杭州市住房保障和房产管理局发布《认房又认贷,杭州进一步升级房地产市场调控措施》(下文简称《措施》),这也是本月第二次有关房地产调控政策落地,力度空前。

此次《措施》贷款方面趋严,名下已拥有一套住房或无住房但有住房贷款记录的,购买二套房首付款比例不低于60%,公积金贷款利率按同期住房公积金贷款基准利率1.1倍执行。

此外,《措施》进一步限制本市户籍成年单身(含离异)在限购区域内只能限购一套外,企业购买区域住房需满3年方可上市交易,外地迁入四县(市)的居民家庭,自户籍迁入之日起满2年,方能在本市市区范围内购买住房。

“钱江世纪城好一点的新楼盘,89平方米的房子就要毛300万元,超出预算太多了。”林先生说,“朋友圈看到新的调控政策后,说实话我心里松了口气,希望这是一场及时雨,能给萧山的房价降降温。炒房的人少了,价格也许能回落一些。”

认房又认贷 投资性购房受打击

随着楼市的火爆,近段时间以来,很多购房者关心的不是房价,而是能不能买到房:有没有资格买?能不能从开发商那里托关系买到一套?不少人甚至利用离婚来获取购房资格,以至于出现“上海中介小伙连结四次婚,帮助客户购房”的新闻。在杭州,此前若是离婚净身出户,尚可购买两套住房,此次新政一出,单身仅能购买一套,若想买两套则需要再结婚成立家庭,会否催生上海这则新闻的现象不得而知,但是在地价高过房价、面粉比面包贵的情况下,很多购房者对未来房价的预期依然是看涨的,想方设法购房的人依然会有。

“2014年,我买了顺发和美家的房子。110方的Loft,总价220万元。”令许先生后悔的是,2016年,他以280万元的价格把房子卖了。“因为家里还有别的大套住房,这个房子小,觉得也不会去住,空着也是浪费,就转手卖人了。现在顺发和美家现在的均价是36800元,少赚了差不多100万元。”

《措施》出来前,许先生一直在看房子。“我父母在萧山有多套住房,我一直没让父母把房子过户到自己名下,这样的话,我名下没有房产,还是可以购房的。”

不过《措施》出来后,因为有过一次买房和房贷记录,许先生再买房将被视为买二套房,而按照《措施》,在市区范围内,无住房但有住房贷款记录的居民家庭,执行二套房信贷政策,首付款比例不低于60%。也就是说许先生再买房,要付6成的首付。

“这么高的首付,再买房,的确要考虑考虑了。”许先生坦言。“原本把顺发和美家卖掉



以后,我还打算马上入手一套做投资。”

认房又认贷,无疑增加了投资性购房的难度和成本。“这次的调控政策,应该能遏止房价上涨趋势但要让房价下降估计也很难。”房产经纪人小咪分析道。

首付一下子增加了80万元 改善购房压力增加

3月中旬,家住四季花城方女士为了置换一套学区房,将名下唯一一套住房出售,但中意的新盘4月份才开盘。这段时间,方女士不知道多焦虑。按照计划,这套房子出售后除还银行按揭外,余下房款加上手头积蓄,首付四成压力不算大,但新《措施》出台后,首付足足多了80多万元,一下子就把购房的门槛给卡死了。

这次所出《措施》中,除了首付比例提高以外,杀伤力较强的还是二套房贷款利率1.1倍,这是刚性提高购房者的贷款成本。对很多曾经置业,现在卖掉第一套房,准备买一套新房的改善置业者来说无疑是很大的打击。

杭州透明售房研究院院长方张接在接受媒体采访时表示,此次杭州打出政策组合拳,以较大的力度加码调控,尤其是“认房又认贷”是房地产调控史上最严厉的手段之一,其影响面和杀伤力不容忽视。与此同时,此次组合拳也进一步封堵了落户四县(市)等规避限购曲线炒房的政策空隙。不能低估和轻视调控政策叠加作用和潜在威力,也不能低估和轻视政府抑制炒房的决心。杭州房地产市场在宣泄完恐慌情绪之后,终究会回归冷静和理性,到时过度投资和购买力透支的风险才会逐渐清晰。

调控加码 楼市是否能降温

从去年开始,杭州的楼市就量价齐升,新房和二手房的成交都非常火爆,购房者仿佛陷入了“恐慌性”购房,不怕买不起,就怕买不到。就在《措施》刚出来的前四天融信以30816元/㎡楼面价,揽得萧山市北东单元地块,刷新港中旅创下的20167元/㎡纪录,萧山地价正式步入“3万”时代。

“融信拿地的新闻出来后,身边就有不少朋友打电话过来咨询,问题永远是这两个:房价还会涨吗?现在还能不能买房了?”房产经纪人小咪说道,“我切切实实的感受是——人们害怕房价更高,害怕钱不值钱。”

这种“过火”的情况,不出所料,果然引来了新一轮更严格的调控。新政的调控是否能成为楼市降温,遏止住房价,尚不可定论,但对一些还未购房的刚需置业者算得上是一个好消息。

“儿子马上要上小学了,买房是刚需,学区房的价格更是不菲。”刚需购房者林先生说,他能接受的范围在150万元左右,可是,随着房价的普遍上涨,心里的预算也是蹭蹭地往上涨。

地铁5号线施工期间交通调整

因地铁5号线青年路站主体施工需要,为确保道路交通有序、安全,公安机关交通管理部门将在施工期间调整相关道路交通组织措施。现将有关事项通告如下:

一、2017年3月28日22时起至2017年6月1日零时止,金城路(星河景庭至商

会大厦段)部分道路(含金城路博奥路口)将进行封闭施工,届时将对该路段(路口)的车道渠化进行调整(具体调整方式详见附图)。

二、非机动车和行人请在施工预留通道内通行。

施工期间,如需对交通组织措施再作调整的,公安机关交通管理部门将另行发布通告。请广大交通参与者自觉遵守相关规定,按照标志标线有序通行,并服从现场交通管理人员的指挥。

王晨晨

萧山嘉乐华晚晴俱乐部会员走进江西神龙宫

3月15日,萧山嘉乐华晚晴俱乐部28位会员走进江西省上饶市万年县神龙宫旅游度假区风景区。3天的行程让会员们兴致勃勃,漫无边际的油菜花和徽派民居建筑带来了美的享受。

旅途的第一站是景德镇中国陶瓷博物馆,新石器时代和汉唐以来各个历史时期的珍品重器3万余件陶瓷尽收眼底。晚上,大家下榻了的是具居家特色的公寓式酒店,让会员们感受到在家一般的舒适和便利。

行程的第二天,大家满怀憧憬和期望来到了江西省上饶市万年县神龙宫旅游度假区风景区。会员们参加了嘉乐华总部举行的《魅

力神州行 万年站》暨嘉乐华晚晴俱乐部基地授牌仪式。现场,锣鼓喧天,彩旗飘舞。当地政府、神龙景区及徽旅集团和晚晴的诸位领导出席并参加。大会在徽旅集团运营中心程瑛总经理的致辞下拉开序幕,详细介绍了集团2017战略发展规划,阐述了晚晴康旅的魅力阐述。会后,萧山嘉乐华晚晴俱乐部会员与全国各地嘉乐华晚晴俱乐部会员共同参观游览了神龙景区。

此行的最后一天,大家游览了素有“瓷之源、茶之乡、林之海”美称的瑶里古镇。

“天意怜幽草,人间重晚晴”。春色正好,你想跟着萧山嘉乐华晚晴俱乐部一起走走看看吗?



萧山嘉乐华晚晴俱乐部

地址:杭州市萧山区市心中路398号金茂大厦1003室

电话:0571-82725857

王晨晨