

时隔半年,杭州二手房成交量再创历史

今年3月杭州二手房量价齐升,有人买进卖出4个月就赚近40万元
专家称调控效应往往滞后,市场会逐渐降温



本报记者 江嘉宜

16479套!3月杭州市区(含余杭、萧山、富阳)二手房成交量超越去年9月限购重启时的15032套,创历史新高,平均日成交破500套。不过,在4月初到来的清明小长假,二手房市场大幅“降温”,3天时间仅有319套成交,低于去年同期的424套。

经历了3月的历史高峰后,清明小长假的成交量下滑究竟是受假期影响,还是市场在新政后降温,尚需要时间来观察。不过,据资深二手房研究人士分析,新政对刚需购房者没有影响,但对于改善型购房者而言,由于首付成本增加,会进入观望状态,不会像原来那样着急了。



二手房成交量创历史新高 不满两年就交易的也不少

去年9月,杭州楼市新一轮限购政策启动,10天连出3项房产新政,当月二手房签约15032套,创下历史新高。无独有偶,今年3月,杭州楼市又是连出限购限贷政策,杭州市区二手房共计签约16479套,超过去年9月,又一次创下历史新高。

不同于新房市场网签受限,二手房交易只要买卖双方签订《杭州市房屋转让合同》,便能进入网签程序。相较而言,二手房更能反映楼市的真实情况。

3月28日新政出台当晚,杭州市区二手房便成交了1574套,是今年以来日成交量最高的一天。之后4天,成交量并未明显下滑,平均每天仍有465套成交。清明假期三天成交量虽未超过去年同期,却也是近4年来清明小长假成交第二高。

“往年限购限贷政策出台,购房者普遍认为买房计划可以再等等看,房价会有一定程度下跌,但今年明显不同的是,购房者对市场的信心以及接受度都非常高。”对于这个火红的三月,豪世华邦景芳店店长胡有余说,只要房东出的价格基本上能接受,交易很快就能促成。

不少原本奔着新房去的购房者,因为买不到房或者价格太高,而转投二手房市场,导致二手房市场呈现量价齐涨的态势。

“城北一带有个房东,去年刚刚买进的老旧二手房,装修好本打算出租,但眼见着年初楼市行情好,便试着在中介门店挂牌,结果虽然高出当时买入价二十几万,仍有人要买。”区域内一名经纪人告诉记者,往年不满两年的二手房,考虑到要交5.6%的增值税,一般都不会出售,但今年买了后一看涨价了就转卖的现象不少,“房价涨得快,即便多交了增值税,仍有利可图。”

武林广场一带也同样的情况,去年11月以总价188万元买进区域内一老旧二手房的投资客,刚装修完就以240万元的价格出售,即便挂牌时间是3月2日新政出台后一天,但仍有经纪人一窝蜂地赶着去看房。“只是把阳台包进来装修了下,售价就要比买入价贵50多万元。即便多交税,4个月时间也可以净赚将近40万元。”一位经纪人表示。

新政增加置换成本 二手房挂牌量或减少

“3月的巨大成交量有不少是前期积累的延迟释放。”我爱我家品牌总监周包军解释,调控的影响是逐步显现的,被限购限贷影响的人群越来越大,加上购房者的心理预期会因为调控的长期存在而渐渐发生改变,因此之后市场回落降温是必然的。

一般而言,二手房的成交量与新房成交量之比越高,意味着市场也越健康。3月的高成交量中,有不少卖家是卖掉二手房,去置换一套更优质的新房。

C女士在拱墅区有一套卖鱼桥小学的学区房,虽说是学区房,但房龄老、面积小,早年想卖高价一直很难。3月杭州二手房补涨,趁着这一波行情,C女士将二手房卖了,首付款还没拿到,就已经认筹了城北某新盘。“卖掉老房子的钱再加一点就能买面积更大的新



本报资料图片。本报记者 吴元峰 摄

房,未来看涨的空间更大。”这是C女士的生意经。

不过,在上周新政出台后,一些房东的置换计划受到了影响。早年徐先生刚成立家庭的时候,在萧山买了套小面积的房子自住,由于工作在市中心,即便不堵车单程也要开个四五十分钟才能到单位。在有了些积蓄之后,小徐决定将手头的房子卖了置换一套离工作单位近一点的房子。

“新房价格涨得那么快,是肯定买不起了,只能留意有没有合适的二手房。”徐先生说,3月初限购政策出台时,他还想着会不会有中意的房子降价挂牌,没想到价格却一直在涨,等到自己终于下定决心要换一套了,3月28日又出了新政,完全打乱了徐先生的计划。

“本身首付款就不多,可以选择的房源就有限,现在认房又认贷,我哪怕置换,也要首付六成,吃不消。”徐先生直言,这房子短期内

是置换不起了,还是先在原来的房子里住着,等合适的时机再换。

钱报记者从我爱我家、华邦、链家等多家中介了解到,新政后,一些房东放弃了置换计划,或者打算观望一阵,二手房的挂牌量或有所减少。而二套房首付调整后,也会使得一部分改善型客户因为缺首付资金而暂时转为观望状态。

接下去市场上成交活跃的应该是刚需客户,大多是首次置业,有资格买房,首付承受力也有限。“与往年不同,今年越限房价越高,越限越买成为购房者的主流想法。”房多多杭州分公司交易中心负责人刘星觉得,还是有部分购房者期待房价进一步下降,但又担心房价会继续涨,因而有合适的房源就会积极出手。

“接触下来,房东跟买家对未来市场还是比较乐观的。”一位资深经纪人表示,毕竟相比新房,二手房的价格总体涨得不多。

近一年杭州楼市成交情况

