

市场观望情绪浓厚,成交周期明显变长,成交量也开始下滑

新政显威,杭州二手房市场降温

本报记者 徐叔竞

今年的二三月份,杭州二手房市场风光无限,不但成交量一度盖过新房,3月份杭州市区的二手房签约量更是达到16479套,创下单月成交量历史新高。

不过,随着3月底杭州进一步收紧限购政策,市场风向突变,二手房买家和卖家的心理预期开始发生变化,成交量也开始下滑。资深二手房业内人士表示:“市场观望情绪已经非常明显,各方都开始进入博弈状态。”

一个月成交七八套的热门小区 4月以来才成交一套

家住申花板块万家花城的林女士,因为最近半年来楼下修地铁太吵,扰得睡眠严重不足,因此年初动起了卖掉房子的念头。因为房源位置相对整个小区属于一般,房子挂出去2个多月,前几天终于成交了。“这两个月我一直在关注小区其它房源的成交情况,也经常去附近各家中介门店打听行情,前几个月我们小区每个月都会成交七八套房源,但4月份都过了三分之二,我家这套房子还是整个小区本月第一套成交的。”

确实,从杭州透明售房网的每日成交数据来看,二手房签约量在下降。截至4月24日,杭州市区4月份以来共成交房源8520套,这个数字仅仅略超过3月份成交量的一半。尤其是主城区,4月以来二手房成交量明显下降。

而萧山、良渚、闲林这些板块低总价房源的成交量比较活跃,占比迅速提高。豪世华邦营销总监刘辉说,究其原因,很大一部分想要改善的客户因为受3.28新政影响,首付从4成提至6成,资金压力大增,转而选择年代新、户型好、面积较大、交通便利、总价合理的郊区房源。

在主城区范围内,成交较为活跃的,主要也是总价较低的下沙沿江板块。

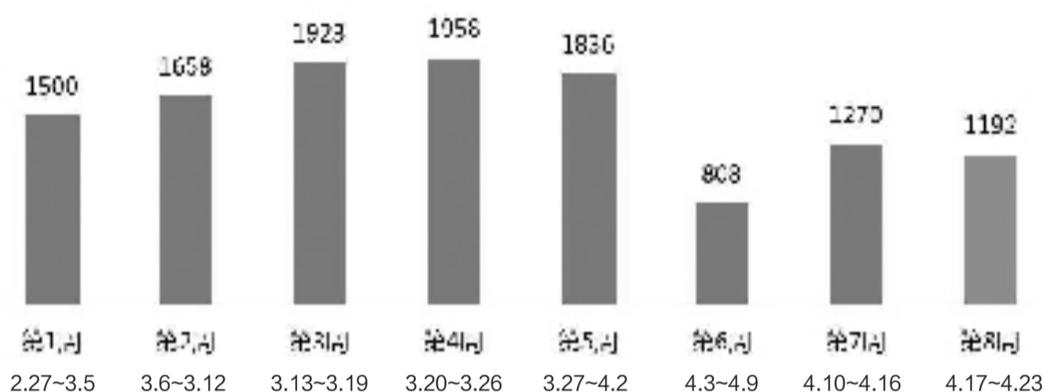
原先优质房源三五天就成交 现在要十来天

新政出来后,二手房房东和买家的心态,都有一定程度的转变。

刘辉说,豪世华邦最近刚刚做过客户回访。从房东们的反馈来看,普遍还是比较看好杭州楼市后续潜力,因此在价格上并没有太多的回旋余地,基本上都会坚持在心理底价上成交。从最近的实际成交情况来看,绝大多数小区的房价基本跟3月份持平,个别房源价格可能还有微涨,如下沙沿江各小区,成交均价已经涨到1.5万~1.6万元/m²;大关、德胜等老小区,成交均价也普遍到达2.5万~3万元/m²价格区间。

而买家这边则是心态从容了,前两个月那种火急火燎的恐慌性抢房心理已经淡化。“对买家来说,新政出台让他们获得了喘息的机会,现在即使看到比较满意的房源,也不急于签约,而是多转转,多看看别的房源,认真比较后才会最后下单。”刘辉举例说,3月份的时候豪世华邦门店做过统计,很多热门板块的优质房源,通常挂出来3~5天左右就能

最近8周主城区二手房成交量(单位:套)



成交,如果遇到周末,甚至一两天就能成交,“现在这个周期拉长了,客户即使看中了一套房源,也会有个‘比较周期’,再多看几套房源。因此最近的成交周期普遍要十来天到两个星期左右。”

成交周期变长,还有一个因素就是受新政影响。有些买家需要筹集提高的首付资金;有些买家则因为失去购房资格而不得不解约,房源需要重新寻找合适买家,这也在客观上延长了二手房的平均成交周期。豪世华邦3月份经手的1500套左右房源中,有70套左右受到新政影响,其中大约有50套最后解约。

二手房成交排行榜中 出现了商业地产项目

相比前两个月,一个明显的趋势是:传统的“老破小”渐渐淡出了成交热门榜单。根据杭州我爱我家对主城区二手房的成交统计,4月份仅朝晖、翠苑、德胜东村偶尔能挤进每周前10榜单,但排名普遍靠后。

对此,杭州我爱我家认为,一来经过去年和今年前3个月的去化,杭州老小区挂牌房源量明显减少;二来从近期的成交情况来看,60m²以下小户型成交占比持续下降,而90m²以上户型占比上升,说明市场上的改善型需求旺盛,从成交客户的年龄段也侧面印证了这一点,近期30~50岁客户占比达到75%~80%左右,可谓是市场的绝对主力军。

与“老破小”的淡出形成鲜明对比的,是不限购的商业地产开始在二手房交易中显山露水。根据杭州我爱我家对主城区最近三周的每周热门小区成交统计来看,泰地北上新城、世茂江滨商业中心、保利天地中心、大世界五金城、华联时代大厦等5个酒店式公寓项目榜上有名,其中泰地北上新城连续两周摘得成交桂冠,大世界五金城和保利天地中心也轮番挤入周签约量前三甲,这是一个前所未有的现象。

众所周知,商业地产二次转让时的税费较高,需缴纳契税3%(普通住宅则为1%~1.5%)、增值税5.6%、个税1%,因此之前在二手房市场上出手不易,交易量一直不高。不过最近半年来,随着杭州一手房市场上商业地产的持续热销,以及限购政策层层升级,商业地产热潮终于也蔓延到了二手房市场。

据悉,不少买二手商业地产的客户,是因为限购后买不了住宅,才转而买入酒店式公寓的。“真正抱着买入后用来收租金的客户其实并不多,多数都是看中酒店式公寓总价低、带装修、可自住、附近有地铁。”

跟目前杭州市场上在售的主流酒店式公寓项目动辄1.5~2万元/m²的均价相比,二手

酒店式公寓的价格优势较为明显。比如位于江干的大世界五金城,成交均价约在7500元/m²上下;下沙的世茂江滨商业中心和保利天地中心,目前的成交价格基本在9000~10000元/m²;泰地北上新城的价格稍微高一些,钱报记者在透明售房网查到,其目前二手房成交均价为12630元/m²。其中最近签约的一套房源是4月23日成交的,56.77m²,成交价75万元,单价为12062元/m²。这样的价格,即使加上税费,总价也远低于新房市场的平均水平。

最近三周主城区每周成交小区TOP10

(4月3日~9日)

区域	小区	成交套数
下城	北上新城	11
下沙	世茂江滨花园	10
江干	大世界五金城	9
西湖	都市阳光嘉苑	8
西湖	金地自在城	8
下沙	保利东湾	7
下沙	海天城	6
江干	华联时代大厦	6
下沙	梦琴湾佳苑	6
下沙	保利天地中心	5

(4月10日~16日)

区域	小区	成交套数
下城	北上新城	14
下沙	世茂江滨花园	12
下城	万家星城	9
下沙	保利东湾	8
西湖	翠苑三区	8
下沙	伊萨卡国际城	8
滨江	中兴和园	8
下城	朝晖七区	7
下沙	观澜时代	7
下沙	景冉佳园	7

(4月17日~23日)

区域	小区	成交套数
下沙	保利东湾	13
下沙	保利天地中心	11
下沙	世茂江滨花园	10
下沙	观澜时代	10
下沙	世茂江滨商业中心	9
下城	北上新城	9
下沙	伊萨卡国际城	8
下城	德胜东村	6
下城	朝晖六区	6
江干	北城枫景园	6

数据来源:杭州我爱我家

数据来源:杭州我爱我家



查房价
查学区
要爆料
扫二维码