

越来越多新房可以按揭;有楼盘以一小时50元找“托”烘人气 11月主城区二手房周成交量三连降;老破小急售房源增加 二手房中介,又不得不摆摊促销了

本报记者 王佳骏 徐叔亮/文 龚子皓/制图

近日,国家统计局公布全国70个大中城市的房价统计数据,10月份杭州新建商品住宅价格与去年同期相比下降0.9%,这是连续27个月同比上涨后(自2015年7月以来)首次出现下跌。

虽然不排除数据有限价的因素在,但沸腾了那么久的杭州楼市,确实出现了一丝降温的迹象。从新房市场和二手房市场的实际表现来看,“动辄全款”的情况已经悄悄发生了变化;代理公司和中介又开始主动到小区门口摆摊拉客;二手房市场上,抛售房源大增,主动降价的也不少。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

必须“全款购买”的楼盘少了 有楼盘找“托”烘托案场人气

全款才能买房,成为今年买房难的一个缩影。

但是近日钱江晚报记者踩盘时发现,不用全款也能买到房了,其中不乏热门楼盘。

城北某热盘,之前许多意向客户抱怨:连全款都要托关系。而现在,置业顾问口风有了松动:后面的房源,全款的人不多,但具体几成首付,还没定。这和之前置业顾问直接让客户回去凑钱的态度相比,有了明显改变。

在萧山,不少热盘,最近都有开盘的计划,置业顾问的口径是:可以按揭。

而在一些新盘附近,久违的拉客现象也出现了。在某酒店式公寓售楼处门口,记者刚停好车,就有渠道派单人员上来推销不远处的中南君奥时代。记者明确表达了没兴趣后,该派单人员一直尾随近50米,期间就在记者身后不断重复楼盘信息。见记者没兴趣,她有点失望,但失落的表情只在脸上一扫而过,立马就提出了新的要求:“可不可以帮我去售楼处站1小时,给50元劳务费。”

记者很是诧异,不是说都不愁卖吗,为什么还要扮演“托”?这位渠道人员摇摇头表示,这段时间看房的客户没以前多了,售楼处为了烘托人气,就安排他们出来拉人。

当记者问她三成首付是否可以确定买到房时,这位渠道人员打了销售经理电话,给了明确答复:如果对楼层没要求,问题不大。而这个楼盘上个月开盘时,还是非全款不卖的姿态。

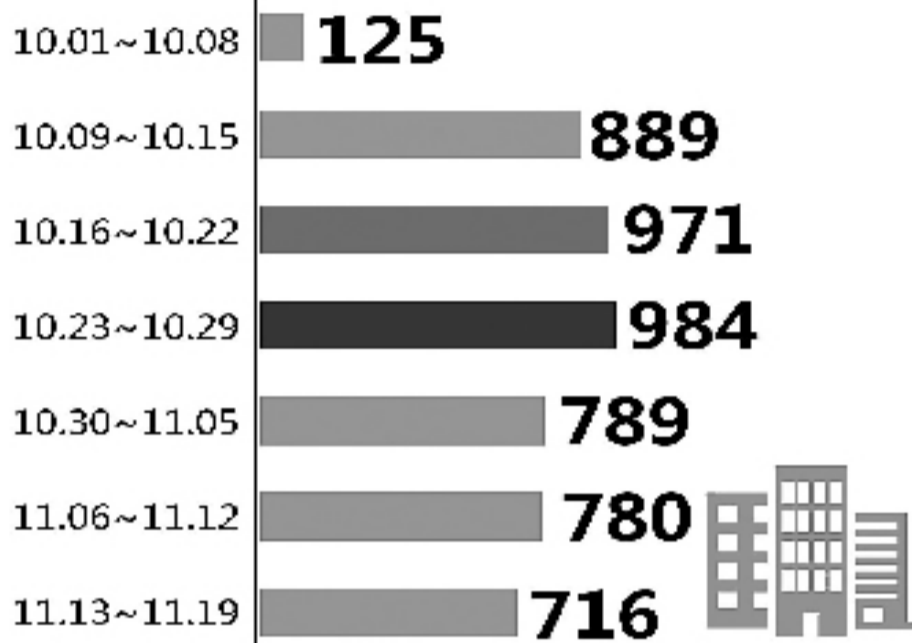
在杭州其他板块,诸如未来科技城、良渚新城等地,售楼处也都释放出了可以按揭买房的信息。

主城区二手房 周成交量三连降

相比调控手段多重的新房市场,二手房市场因为更为市场化,每次行情转化的时候,往往是楼市的“晴雨表”。11月初,钱报记者率先报道了二手房市场出现新变化的消息,而最近这两周来,这种变化趋势越来越明显。

据杭州透明售房网数据,进入11月以来,杭州主城区二手房成交量持续萎缩,最

杭州主城区最近7周每周二手房签约套数



数据来源:杭州透明售房网

近三周周成交量已经出现三连降。数据显示,10月30日~11月5日,主城区签约了789套二手房;11月6日~11月12日,为780套;11月13日~11月19日,继续下滑至716套。

我爱我家市场部经理徐宏辉说,他去门店了解到的情况是最近客户量确实下来了。“上周主城区成交量继续回落,且跌幅有所扩大。这是一个值得注意的信号。”

他认为,现在还在买房的客户,都属于诚心客户。“前面大半年说起来市场火热,房源供应和客户需求比例可能高达1:4~1:5,但实际有很大一部分客户属于被周围买房热潮裹挟,无论有没有实际需要,房子先看起来再说,我们很多经纪人带客户看了一段时间后,就发现有些客户并无真正买房需求。一旦市场冷了,这些客户马上就消失了。”

而二手房源还在源源不断抛出来。比如链家杭州网,11月20日傍晚5点左右,其总挂牌房源量为8882套;第二天晚上9点时,总房源量已经升至8951套;而昨天晚上7点左右,房源量已达9096套。

杭州二手房交易监管服务平台上,从11月1日至11月21日,已经新增挂牌房源7075套。其中最惊人的11月8日,一天内新增房源1471套。本周前两天,也已经新增房源986套。按这个势头,11月新增挂牌房源总量有可能突破1万套。

房源多了,客户少了,双面夹击下,房东对客户付款方式的要求也渐渐放开。在链家官网上,有一套这两天新挂出来的湘湖人家房源,标题就是“接受三成首付”。我爱我家上周周报数据也显示,全款客户占比有所回落,六成及以下首付客户占比达到65.2%。

中介重新出来摆摊促销 主城区老破小屡“急售”

上周末,家住九堡某小区的小周去附近的超市买东西,看到绿城置换的经纪人正在

小区门口摆摊推销房源。“上一次看到中介在门口摆摊还是去年的事了。”小周说,自从今年二手房“开挂”后,周边几家中介经纪人几乎每天都在带客看房,根本不需要摆摊促销。

他也留意了一下最近挂出来的房源价格,一套泊林印象的90m²房源,房东挂牌价320万元。“泊林印象是九堡板块价格最高的二手楼盘之一,上个月我看到90方房源基本都挂340万~350万元左右。”

无独有偶,在杭州我爱我家的官网上,也有一些房源直接打出了“降价啦!业主主动调整价格”的口号。比如一套下沙保利东湾的房子,110.93m²,目前挂牌价280万元,折合均价约25241元/m²。一位我爱我家的经纪人告诉记者,这套房源其实挂出来有一段时间了,房东是当年的投资客,之前挂300万元,卖不掉,眼看着现在二手房行情渐渐冷了下来,房东打算趁高点赶紧脱手。“如果有诚心客户,应该还有议价空间。”

此外,像三墩、良渚、转塘一带的二手房,目前都出现了挂牌价有所回落的案例。

跟近郊二手房主动下调挂牌价相比,市区老破小则屡现“急售房源”。在“19楼”论坛的二手房板块,这几天挂出来的房源中,光是武林广场附近就有不少。如御翠苑两套房源正急售,一套是60m²,挂牌价225万元,另一套108m²挂牌价360万元;新华坊也有两套急售房源,一套75m²挂牌价270万元,另一套58m²挂牌价215万元;永康苑也有两套房源急卖,一套60m²,挂牌203万元,另一套68m²挂牌210万元……

一位业内人士说,前几个月行情火爆的时候,别说急售房源了,诚心卖的都很少。现在楼市预期出现了变动,投资客开始密集抛售,成交价格也已经初现回调迹象。

比如景芳三区,10月成交过一套33.89m²房子,均价42638元/m²,11月14日新成交了一套46.21m²房子,均价36139元/m²;景芳一区,11月初一套33.79m²房子,成交均价42912元/m²,11月18日最新成交了一套46.97m²的房子,均价38322元/m²。