

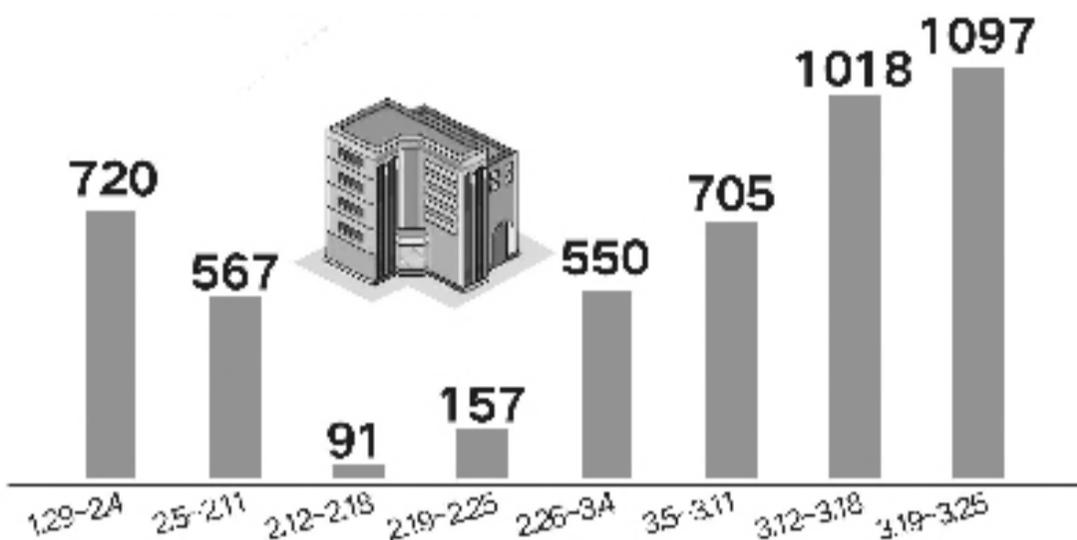
5成以下首付比例超半数,公积金和组合贷款占比持续走高

二手房小阳春,回暖中透着理性

本报记者 吴佳怡 徐叔竞/文 龚子皓/制图

阳春三月,春暖花开。相较春节期间,杭州二手房市场也在渐渐回暖,走出一波“小阳春”行情。截至3月28日20点,杭州市区(含富阳不含临安)二手房成交量为7380套。而今年1月份市区二手房成交量为5707套,2月份成交量仅为2842套,也就是说,3月份的二手房成交量环比2月涨了1倍多。最近的日成交量则稳定在200~400套之间。

在这波“小阳春”行情里,二手房价格是涨还是跌?购房者 and 房东的心态又有哪些变化?



杨柳郡的案例,是当下杭州二手房市场的一个缩影。虽然仍有房东觉得房价还会涨,但市场却以理性来回应。

链家地产3月中旬挂出一套马市街的两房房源,46.78m²,房东报价185万元,折算单价约3.95万元/m²。这样的报价比起去年最火的那阵子已经明显回调,但仍然应者寥寥,结果才过了两天,房东就下调了价格,改为单价3.8万元/m²,并表示价格仍有商量空间。

城东闸弄口一带的三华天运小区,3月22日有一套刚挂出来的房源,51.05m²,挂牌价168万元,折算单价为32809元/m²。而透明售房网数据显示,去年以来该小区成交单价最低的一套房源是35246元/m²。

房东心态改变 5成以下首付占比超50%

从杭州市住保房管局的二手房平台来看,3月份以来新挂出来的房源量仍在持续增加。截至2018年3月28日20点,杭州市区(含富阳不含临安)共有33206套二手房源挂牌,其中房源量最多的区域为西湖区,共5551套,上城区与滨江区挂牌房源量较少,分别为2531套和2486套。

很多中介经纪人最近发布的房源价格都比之前明显理性了。“现在很多房源都有价格回旋余地,一般200万元以内房源,房东都会给3万~5万元的优惠。总价高的房源,讨价

还价余地就更大了。那些挂牌价明显偏高的,我们都不会在朋友圈里吆喝,因为肯定没客户。”一名中介向记者透露,目前桥西、申花、下沙等热门板块的二手房挂牌量都有增加,价格处于较稳定的状态,例如下沙沿江的二手房,大部分单价在25000元/m²~26000元/m²之间。

我爱我家最新周报显示,上周主城区成交的二手房中,公积金以及组合贷款占比持续走高,而且5成以下低首付占比超过50%,大半年以来首次出现这一情况。相较之前要求大比例首付甚至全款,这一信号意味着,房东的心态有了很大改变。

申花板块某中介门店的一位经纪人告诉记者,在一些热门的区域,学区房与改善客户是主力军。不少客户都是为了腾出购房名额而选择卖掉名下的房子。因此这些客户与以前的投资客不一样,要更理性一些。该经纪人还透露,虽然目前学区房仍在小幅上涨,但比起去年和前年,幅度已经降低了不少,市场也在慢慢趋于稳定。

截至3月28日20点,杭州市区成交量为7380套。而在2016年3月,杭州市区二手房成交量为14885套;2017年3月,杭州市区二手房成交量更是达到创纪录的16479套。同比而言,今年3月的二手房成交量反而是大跌了。

今年的这波回暖,只是每年惯例的小阳春行情,而不是像去年那样,触底后报复性反弹。

杭州主城区最近8周二手房成交量(数据来源:透明售房网)

成交量回升 成交价却保持理性

前天,一则消息在绿城杨柳郡的业主群里炸开了锅。杨柳郡一期交付后首批二手房开始进入市场,目前已有6套房源成交,其中3月25日有一套2楼的89m²房源以388万元总价签约,单价为43596元/m²。一时间,杨柳郡业主群里众说纷纭。

有业主质疑,该套房源是位于靠近高架楼幢的2楼,二手房价真的涨到这个程度了?

杨柳郡业主小李上周刚将自己位于5楼的小户型房源挂牌,挂牌单价为42000元/m²。“我的房源位置更好,价格也更低,但实际上却无人问津,从挂出来到现在,还没有接到过想看房电话。”

钱报记者从多方渠道求证了解到,3月25日成交的这套杨柳郡二手房,所谓的388万元总价,实际上包含了车位价格以及税费。作为刚刚办出房产证的新交付房源,杨柳郡二手房税费相当不菲(增值税为成交价的5.6%,个税为成交价的1%),而目前杨柳郡新房在售车位价格为25万元/个。以此来推算,这套房源实际成交价格应该不高于340万元。

在杭州透明售房网上,钱报记者查询到,绿城杨柳郡二手房3月份的成交均价为36673元/m²。这个数据跟市场的实际心理价位相符,也跟那套所谓的高总价房源去除车位和税费后的价格比较接近。

地铁2号线西北段开通后,地铁房租涨幅惊人

本报讯 根据往年杭州的租赁市场规律,春节后的租金相比年前会上涨5%~15%,但今年地铁2号线西北段沿线因为地铁的开通,很多小区租金上涨25%以上。凭借着新房优势和地铁利好,现在一套良渚新城板块的房子,租金与同面积市中心老小区相差无几。

曾经的大城北地区,像三墩、良渚板块,都是租房的价格洼地,每个月花2000元就能住进两室一厅,一些城中村甚至有500元/月的单人房。

但随着城中村的征迁和地铁2号线的全程开通,这一价格洼地已不复存在。

以城北大盘亲亲家园为例,记者了解到,去年在这里还能以3000元/月左右的价格租到80m²的两室一厅,而现在已经变成了

4200元/月,还没有还价空间,大半年时间上涨了足足40%。

在金家渡站和墩祥站附近的金地自在城和白马尊邸等小区,记者了解到,相比去年,租金涨幅在15%~40%之间。而杜甫村站边上的万科未来城交付时间不长,虽然没有往年数据可作参考,但刚入市的一套89m²房源,租金价格就差不多要4300元/月左右,而115m²的租金基本没有低于5200元/月的。

据中介经纪人透露,地铁2号线沿线小区的租金上涨利好,基本集中在去年底开通的西北段,这当中又以三墩站为分界点。“以前在很多人眼里,三墩算很远了,过了三墩就是余杭区。但地铁覆盖后,这样的观念就被打破了。”

豪华华邦一位负责租赁业务的吕经理告诉记者:“虽然房租上涨,却不乏租客,因为涌入了许多原本住在市中心的租客。”

记者在三墩附近的中介门店发现前来咨询的客户中,不少原来是租住在翠苑、和睦甚至黄龙附近的。姚先生原来租在市区的翠苑五区,90m²的房子一个月租金要5000元,现在他打算换到奥克斯锦逸城,89m²的面积,每个月租金4800元,一年下来可以节省2400元。

姚先生告诉记者,换到这边来也不是为了省几百元租金,主要是为了住得更舒服,“刚交付的商品房,环境、户型肯定比原来的老小区要好很多。另外,老小区停车是个大问题,新小区带车位,方便了许多。如果坐地铁的话,更加方便。” 本报记者 王佳骏



要购房地图
扫描二维码