

## 房贷收紧威力大,杭州二手房月成交量四连降

# 同比去年7月,成交量近乎腰斩

本报记者 吴佳怡 徐叔竞

经历了4到6月的“三连降”,下半年开局,杭州二手房市场继续下行,迎来了今年的“第四降”——7月,杭州市区(含富阳不含临安)二手房共成交6314套,环比下跌22.2%。同比去年7月的11374套,更是下滑了45%,接近腰斩。

### 月成交量四连降 挂牌量高达近14万套

在杭州这一轮房地产牛市行情中,二手房成交总体很活跃,只在2018年下半年出现过短暂的遇冷行情。当时因为去杠杆,房贷利率接连上升,2018年7月,杭州市区二手房成交量仅为6809套。

今年同样是受房贷收紧、按揭利率跳涨的影响,二手房成交量自4月份开始下跌,5月跌破万套,6月继续下滑,到7月已是“四连降”。

今年7月6314套的成交量,比2018年7月的数据还要低9%。若同比去年7月,更是直降了45%。

成交量不断减少的同时,二手房的挂牌量却水涨船高。截至发稿前,透明售房网上显示的二手房挂牌量已经超过了13.9万套,接近14万套,也是历史新高。其中住宅挂牌量高达10.3万套。若按7月的成交量计算,当前的二手房挂牌库存可以卖22个月。

业内人士分析,若房贷持续收紧,那么下半年的成交量大概率会维持这一水平,直到新的一年到来,银行房贷额度重新宽松。

### 置换需求被抑制 改善房源成交下滑明显

二手房成交量“四连降”,下滑最厉害的是改善房源。

据钱江晚报购房宝统计,6月成交的热门小区中,单价4.5万元/㎡以上的房源成交量仅200套,相比3月的378套接近砍半。7月的数据还未出炉,预计会有进一步的下滑。

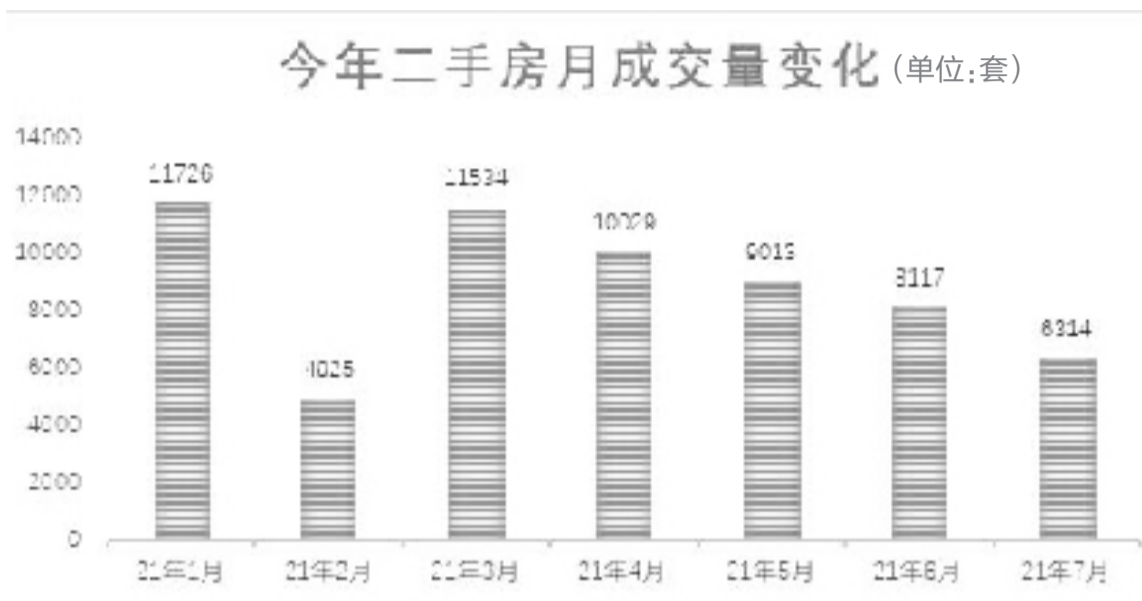
刚需房源的成交量也开始降低。主城区较为热门的二手房小区,如翠苑三区、景溪北苑等,此前日均成交量在1套以上,如今一周成交量已经降到了4套甚至更低。

三墩热门小区都市阳光嘉苑,近两年来一直稳居成交活跃小区榜单前列。该小区3月时二手房签约量达32套,4月降至24套,5月则下滑至13套,6月更是低至10套。在7月的二手房周报中,周成交量4套以上的小区即可跻身主城区成交活跃小区前五位,但都市阳光嘉苑一次都未登上排行榜。

在过去几年,置换需求构成了杭州二手房交易的一大主力——房东卖掉手中的二手房,去摇新房或者购买次新房改善。但由于目前房贷放款速度明显减慢,部分银行要三个月甚至更长时间,等到房东拿到全部房款,可能心仪的红盘早就卖完,还损失了房款的利息。这导致不少房东的置换改善需求被抑制,大大影响了交易的速度。

### 次新房挂牌价居高不下 买卖双方呈博弈状态

虽然目前二手房成交量持续萎缩,但市场上大部分二手房的挂牌价仍然坚挺。尤其是一些高



价改善类二手房,尽管成交量已经降至个位数甚至零成交,但房东鲜有调低挂牌价以促进成交的举动。

如“未来科技城三兄弟”之一的中南樾府,透明售房网显示最新的签约发生在6月7日,也就意味着7月零成交。但贝壳找房App上显示中南樾府28套挂牌房源,挂牌价都很高,基本在8万元/㎡左右。

另一热门小区河滨之城,一位房东告诉记者,自己有一套89㎡的房源已经挂牌三个月,挂牌单价9万元/㎡,至今未成功出售。

该房东表示,近期房子卖不出也无所谓,现在房贷收紧,自己打算置换改善的计划目前很难实现,河滨之城这套房源面积虽小,但也能满足自己居住的功能。如果无法按照自己的心仪价格出售,他宁可再等等。

一方面房东心理预期仍比较高,另一方面购房者开始持币观望,双方进入博弈状态。受此影响,中介经纪人的业绩大幅缩水。

一位在今年上半年每个月可以签约3-5套房源的资深经纪人告诉记者,6月他仅签约了2套,而7月生意更为惨淡,一个月结束,他的业绩吃了“零蛋”。

### 部分老小区降价 全款买房议价力强

相比之下,老小区的降价更为明显一些。我爱我家绿洲花园店店长黄建军表示,市中心一些总价在300-400万元左右的老小区房源,尤其是没有电梯的,房东开始频繁调低挂牌价。

链家资深经纪人张龙说,他手头就有两套房东降价的房源。

如一套嘉绿景苑东园63.99㎡的房源,此前挂牌价为310万元,现在房东将挂牌价调低至295万元。尽管降了15万,但这套房源至今无意向客户。很多原先曾咨询过这套房子的意向客户也都转为观望状态,不急着下手。

一套府苑新村90.32㎡的房子,今年2月挂牌价从450万元调低至445万元,3月降至438万元,7月降至405万元。张龙表示,府苑新村目前挂牌均价在5万元/㎡左右,而该套房源降价后单价为4.4万元/㎡,不过这套房源至今还是没卖掉。

对于刚需购房者而言,挑选这些房源时,有了更大的议价空间。

另外,能够全款付清的购房者,也有了更大的议价权。不少房东虽然暂缓置换计划,但若有人能付全款,他们也明确表示愿意适当降价。

### 网友热评

网友“花骨朵儿”:

房贷难度加大,利率提高,买房人只能观望,但房价大跌不太可能,起起伏伏很正常,购房者素来有买涨不买跌的习惯,追涨杀跌是常态。

网友“UZUMAKI”:

我的房子都不好卖了……

网友“fantastic”:

作为新一线的热门城市,杭州以超强的韧性,吸引并集结了众多年轻的新杭州人,在这片土地挥洒青春。坚持房住不炒,才能持续不断吸引人才,保持城市源动力。

网友“瞿如伟”:

什么时候杭州二手房跟新房没有明显的价格倒挂了,才是成熟的市场。

## 申花核心板块综合体商铺 最低价18888元/㎡起

复地壹中心商铺(地铁口)



项目咨询:13757177523(李先生)

项目区域:拱墅区(申花核心板块)

物业类型:商铺(现房)

户型面积:70㎡~166㎡

销售价格:单价18888元/㎡起

项目简介:本项目附近有2号线、5号线、10号线(在建)三地铁环绕,占据交通枢纽位置;项目涵盖甲级写字楼、高端酒店式公寓及商街。其中商业部分为复地重点打造的3万㎡沉浸式购物街区,周边有城西银泰、大悦城、龙湖天街等百万㎡商业体。

凡来电成交者,更有机会享额外优惠



“找好房”微信群客服  
扫码加好友入群