



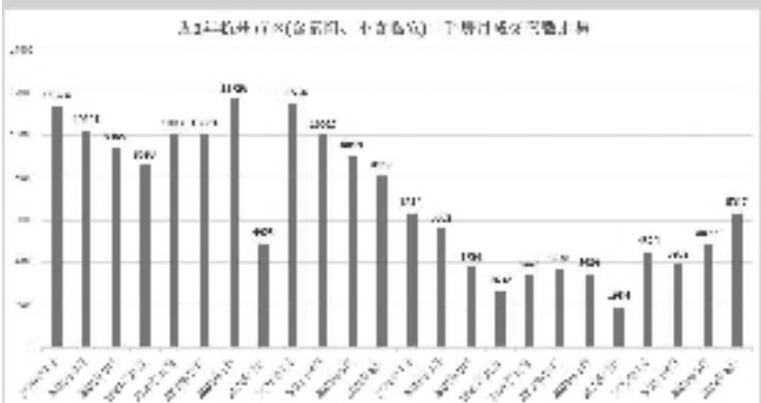
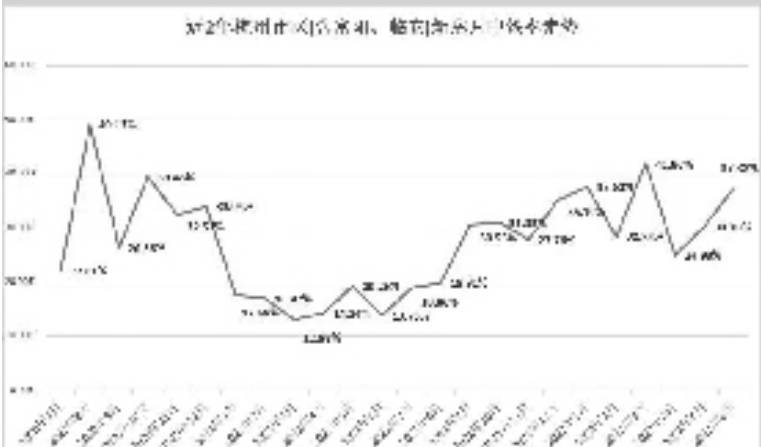
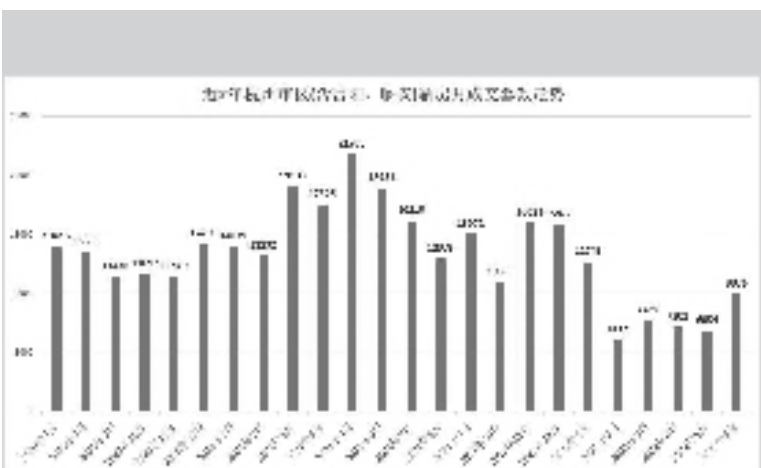
新房越来越好摇,二手房触底反弹

政策暖风频吹,支持合理的购房需求

本报记者 蒋敏华 吴佳怡 印梦怡/文 黄磊/制图

过去半年,全国楼市步入低迷期,杭州楼市则有喜有忧。一方面是新房市场整体较为平稳,成为房企的避风港,另一方面二手房市场一度陷入低谷,创下了近8年成交量的新低,直到5月楼市新政的提振之下才触底反弹。

截至6月29日下午3时,上半年杭州市区新房(含富阳、临安)共成交50681套,二手房(含富阳不含临安)共成交25050套,同比去年上半年分别下滑了52%和55%。



房贷利率不断下行 稳楼市政策适时出台

今年,购房者最明显的一个感受是房贷利率越来越低了。

春节过后,杭州首套房贷利率降至5.6%,二套房贷利率降至5.85%。到了3月,首套房贷利率降至5.3%,二套房贷利率降至5.5%。在5月15日央行宣布首套房贷利率下限从LPR调整为LPR-20BP之后,房贷利率又一次加速下行。

如今杭州部分商业银行首套房贷利率已降至4.45%,二套房贷利率也已降至5.1%,相比去年最高点时分别降了175和130个BP(基点,1个基点等于0.01%)。若以300万元30年等额本息贷款为例,利息分别减少117万元和89万元。

5月17日,杭州出台楼市新政,允许新落户家庭可购买1套二手房,名下唯一住房满2年出售免增值税,三孩家庭增加1个购房指标,对二手房市场起到了提振作用。

值得一提的是,5月以来富阳、钱塘、临安三区还分别出台了差异化购房措施。其中富阳规定符合产业导向的企业员工,大专生即可参评富阳区F4类人才,可在富阳区直接买房(包括新房)。

此外,公积金贷款额度也有了提高。按照最新规定,家庭公积金贷款最高额度由过去的100万元提高到120万元,三孩家庭贷款额度最高还可上浮20%。

新房摇号中签率攀升 购房者越来越容易买到房

在新房市场,今年上半年,除了顶级红盘,杭州购房者买到房子的几率越来越高。

截至6月29日下午3时,今年上半年杭州市区(含富阳、临安)新房共成交50681套,相比去年上半年的104696套,降幅明显。

与此同时,今年上半年新房摇号中签率明显上升。去年上半年,新房月度中签率都在20%以下,可谓一房难求。而今年以来,有4个月超过30%,3月整体中签率更是高于40%。

楼盘和板块之间的分化也越来越严重。今年市场上也不乏一些高人气楼盘,比如杭城未来中心、SKP、K11、海潮望月城、IFC等,尤其是最近开盘的IFC,232套房源最终4300多户家庭入围摇号,无房家庭和普通家庭双双排至社保顶格,并最终触发5年限售。

从区域分布来看,这些热盘主要分布在望江新城、江河汇、钱江世纪城、未来科技城等热门板块,同时也是新房和二手房价格倒挂最大的几个板块。这些区域依然保持非常高的市场热度,表明杭州市场中高端改善需求强劲,投资热情高涨。

当大量红盘被消化完之后,投资需求逐渐退出市场,市场逐渐演变为自住需求为主,中签率自然节节攀升。在很多板块,购房者都越来越容易买到房,流摇楼盘几乎占据了半壁江山。临安、富阳由于市场库存量偏大,如今需要摇号的楼盘寥寥。萧山科技城、临平崇贤、滨江浦沿等原本需要摇号的板块,近来新开楼盘也频频流摇,市场压力逐步显现。

二手房市场 创近8年新低后开始反弹

今年上半年,杭州二手房市场行情一度跌入谷底。截至6月29日下午3时,杭州市区(不含临安)二手房共成交25050套,这也是杭州近8年最低的二手房上半年度成交数字。

即使是行情较差的2019年上半年,成交量也有41741套,比今年上半年多67%。行情最好的2017年上半年,成交量更是高达67281套,比今年上半年多了169%。

成交量低迷,挂牌量却一再走高。截至6月29日,透明售房网显示杭州市区(不含临安)二手房挂牌量超18.1万套,也创下了历史新高。中介行业也迎来了关门潮、离职潮,惨淡的景象可见一斑。

业内人士认为,上半年二手房市场下行,购房者观望情绪浓厚,但政策暖风又使得房东不愿意大幅降价出售,买卖双方陷入僵持。此外,新房的中签率明显提高,也

使得不少购房者弃二手房市场,转向新房市场。

不过,在“5·17”新政后,二手房市场迎来转折点。新政出台的当月,二手房成交量达到了4877套,到了6月,成交量超过6300套。新政为市场增加了信心,一些热门板块首先复苏,成交量大增。尤其是次新房,受到新政税收“满5年”改为“满2年”的影响,吸引了大波购房者的目光。

刚需购房者依旧是二手房市场的主力。杭州我爱我家数据研究院数据显示,上半年,杭州成交量最高的前20名小区,绝大部分是刚需小区。成交量最高的是星桥板块的超级大盘广厦天都城,共签约152套,均价19558元/m²。第二位是翡翠城,签约了88套,均价37849元/m²。西湖区的都市阳光小区上半年一共成交了75套,均价29485元/m²。

土地市场平稳 新房品质有望回升

今天,杭州将迎来2022年第二批宅地集中出让。在4月的首批集中出让中,杭州60宗地块仅一宗流拍,收金826亿元,在全国一二线城市中堪称一枝独秀。

在首批土拍中,本土房企成为主角,滨江以184亿元狂揽11宗,绿城夺得7宗,众安也摇中5宗。由于杭州楼市较为稳定,相比其他城市具有更大的确定性,因而本土房

企选择从外地回归。

事实上,杭州首批土拍算不得太热,只能说是平稳,冷热分化较为明显。60宗地块中,也有多宗由地方平台公司托底。值得一提的是,首批地块的拿地房企有了更大的利润空间,且这些宅地在出让文件中包含了品质新规,比如层高不得低于3米、须设置架空层等,杭州的新房品质有望回升。