



# 多重楼市利好下 现在是购房良机吗

最近,政策利好接踵而至,楼市似乎又走到了一个十字路口。对杭州的购房者而言,现在是买房的好时机吗?

11月11日,杭州开始执行房贷新规,由之前的“认房又认贷”调整为“认房不认贷”,二套房首付比例从6成降至4成,首套房贷利率降至4.1%,创下历史新低。

从降低购房者成本而言,这一新规的力度是非常大的。

比如,一个曾经买过房子且有贷款记录的家庭,如果要置换一套,即便把之前那套房子卖了,再买房首付就得6成,并且房贷利率高达4.9%。新规之后置换,首付仅需3成,并可享受4.1%的房贷利率。

以300万元30年期商业贷款为例,若选择等额本息还款方式,作为首套的4.1%利率,相比作为二套的4.9%利率,购房者可省下51.3万元利息。

对于首套购房者而言,4.1%的利率,也是杭州房贷历史上的最低利率。

此外,首付比例下降,对一些购房者而言也意味着能置换得起总价更高的房子。也就是说,房贷新规精准眷顾到了改善需求,可以视作是对前期过紧调控政策的一种定向松绑。

在首付、房贷等购房成本降低的同时,杭州新房的限价,以及部分板块依然存在的一二手房价格之间的倒挂,为杭州购房者提供了一个相对安全的价格缓冲区间。

国家统计局最新公布的房价数据显示,10月杭州新建商品房价格环比上涨0.3%、同比上涨6.4%,在低迷的市场大背景之下,杭州新房价格之所以上涨,是因为限价避免了房价过快冲顶然后坠落。通过限价逐年的微调,使得新房价格处于跟通胀指数相接近的温和涨幅之中。因而只要选准板块,买入新房被套的几率不大。

与新房相比,杭州二手房的价格却已经连续4个月环比下跌。一二手房价格倒挂空间的缩小,使得大部分板块几乎见不到投资者,买房的绝大部分是自住购房者。因而,过去几个月杭州新房的中签率越来越高。10月,杭州59次开盘竟无一拼社保,11月已过半,至今仍无一楼盘拼社保。

像申花这样过去一房难求的热门板块,如今摇中的机会也大增,近日一名购房者在10月底摇中庆樾上府后因为选不到好户型而弃选,前几天又成功摇中了华润杭曜置地中心,最终买到了心仪已久的申花新房。

如果说过去这几年很多购房者是抱着

“摇中即上车”的心态,更多是一种没有选择权的无奈,那么现在购房者手上的选择权会大增。不喜欢就放弃,喜欢就下单,在当下的时间窗口,显然更容易买到好房子。

值得一提的,还有近日央行出台的纾困房企“十六条”,其中包括备受业内关注的稳定房地产开发贷款投放、支持开发贷款和信托贷款等存量融资合理展期、支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款。

这些措施的本质是给房企“输血”,确保房企卖出去的房子可以顺利交付。事实上,全国各地都在大力推进“保交楼”,相信接下来楼盘烂尾风险将会得到有效控制,有利于解除购房者的后顾之忧。

总而言之,就当前杭州楼市而言,除了限购仍有进一步松绑空间之外,其他政策几乎都已经算得上是大尺度宽松。如果有买新房自住需求的,当下算得上是一个较好的时机,可以选择一个看好的板块,选择心仪的楼盘登记。

当然,如果你是打算炒房,那还是算了,毕竟“房住不炒”已成为共识,即便接下来市场出现回暖,但也仅仅是让市场回归到正常温度,不可能再现沸点。 蒋敏华



蒋敏华



钱江新城CBD 视觉中国供图

## 多形式引入物业管理 老旧小区蝶变“美好家园”

本报讯 你家小区上榜了吗?本周,杭州市2022年“美好家园”住宅示范小区名单新鲜出炉,全市共有142个小区上榜。这其中,既有众多高品质的商品房小区,也有一些房龄20年以上的老旧小区。

如何推进老旧小区蝶变“美好家园”,切实改善市民的居住条件,是杭州市住保房管部门的一项民生工程。位于拱墅区的大关西八苑小区,建于上世纪90年代,是今年上榜“美好家园”的31个老旧小区之一。在小区住了将近30年的董大姐,说起这里的变化,顿时喜上眉梢:“改造之后,环境好多了,住着很舒心,也不想搬去其他地方了。”

走进大关西八苑小区大门,一眼就能看到一座白墙青瓦的三层中式建筑,上面挂着一个牌匾——“百姓书场”。社区工作人员介绍说,这是杭州评话主题公园场景之一。“百姓书场”自2006年在大关西八苑开讲以来,成了评话爱好者的聚集地。不过,原先的场地破旧不堪,设备也不完善,趁着小区旧改的

东风,建成了眼前的这个新馆。“百姓书场”每天下午1点准时开讲,甚至有一些评话爱好者从余杭慕名赶来。

“小区里面的文化活动特别多,我们的退休生活很精彩。”董大姐是社区舞蹈队成员,每周一和周三都会去小区“西艺空间”排练舞蹈。除此之外,小区内还有阅览室、红色电台、活动中心和养老托幼中心等,极大满足了广大业主的精神文化需求。

和很多老旧小区一样,大关西八苑小区也存在停车难题。为此,大关街道西一社区引入社会资本建成杭州首个老旧小区立体停车库,基本上可以满足业主停车需求。

物业管理缺失一直是老旧小区的一个老大难问题。民呼我为,为了破解这一难题,2019年杭州市出台《杭州市老旧普通住宅小区物业服务补助资金管理暂行办法》,鼓励引导老旧小区引进专业化物业服务企业,不断提升物业服务水平,促进全市老旧小区物业服务提档升级。大关西八苑小区正是从2020年开



评上美好家园的大关西八苑小区

始引进君尚物业,从此告别了没有物业管理的历史。

据悉,老旧小区引进物业,主要采取物业企业专业管理、小区业主自行管理、所在社区兜底管理三种模式。在前期实践的基础上,各小区摸索出了物业管理服务自我造血机制,努力破解物业管理服务“经费少”难题,逐步形成物业、居民互惠共赢局面。例如,拱墅区大关社区统合物业、绿化、垃圾分类等各类补贴经费,推出助老送餐、物流管理、居家维修、超市等特色有偿服务。

截至目前,杭州上城区、拱墅区、西湖区三个主城区老旧小区已实现专业化物业服务全覆盖。

本报记者 李毅恒 蒋敏华