



首付六成变三成,小夫妻安家杭州

限贷放松,帮助了刚需和改善购房者,置换需求开始释放

本报记者 孙晨 吴佳怡

“双11”当天,杭州楼市迎来了降首付、降利率的购房“特惠”:首套“认房认贷”调整为“认房不认贷”,二套首付从6成降为4成,首套和二套的最低贷款利率分别降至4.1%和4.9%。

两周过去,限贷的放松对于杭州楼市产生了怎样的影响?



改善需求释放

购房者选择更大的户型

对于限贷的放松,反应最为迅速的是改善一族。两周来,钱江晚报·小时新闻的“买房我爱问佳骏”栏目收到了超过100个购房者的咨询,大部分是询问现在是不是置换改善的好时机。

最近在售的改善楼盘也感受到了限贷放松带来的变化。钱江新城二期的建发江月望云在限贷放松后正好迎来第一次开盘,其销售负责人告诉记者:“我们整理了后台数据,发现原本只准备购买175m²的购房者,现在大多想买225m²的最大户型。以一套4楼175m²的房源为例,总价大概在850万元左右,首付6成需要510万元,现在首付变成4成,510万元就可以购买225m²,而且是较好的楼层。另一类获益的购房者是想买望云改善,但苦于拿不出6成首付,现在首付变为4成之后,他们就够得着了。”

正在销售的东海闲湖城也是如此。“原本买109m²户型的可以买138m²四房了,而138m²户型就可以升级到168m²。作为改善,面积变大,舒适度大大提升。”闲湖城的营销负责人告诉记者。

二手房东想置换

卖房意愿提升

限贷放松对改善性需求的支持,也带动了二手房市场。

杭州贝壳研究院院长上官剑告诉记者,比较11月11日前后一周,贝壳平台显示杭州市区来访量增加约10%,下定量增加约20%。“本次限贷放松,尤其是二套房首付比例与房贷利率降低,加快了改善购房者的下单速度。同时,首套‘认房不认贷’也让有置换需求的购房者提升了卖房的意愿。体现在市场上,部分‘以价换量’的房源开始成交。”

限贷放松后,南星桥板块的成交量明显提升。链家春江花月店店长表示,该板块去年最高点时一个月能成交70多套二手房,但从去年下半年开始,板块成交量开始萎缩。今年10月份以前,南星桥板块月平均成交量甚至不足20套。10月成交量稍有回暖,攀升至20套以上。11月,尤其是限贷放松后,成交量回升更为明显。

11月以来,近一年没有成交的保利滨江上品、信达滨江壹品以及赞成林风各成交两套。上品的成交单价在12万元左右,壹品14万元左右,赞成林风则在7万元左右。

翠苑板块、申花板块的成交量也在新政后明显提升。上官剑表示,这两个板块在今年1~9月成交量几乎见底,尤其是7~9月,成交量仅为个位数。限贷放松后,一些原本犹豫是否买房的客户决定下单,成交量回到“两位数”。

从二手房数据来看,上周杭州市区(含富阳不含临安)成交量达1167套,11月很可能突破5000套。

购房者自述

三成首付买了学区房 终于在杭州安家

看房3年有余,就在11月21日晚上,我终于买了在杭州的第一套房。

4年前,我们夫妻俩来杭州工作,就一直想在这里买套房,在此扎根。从2019年开始看房,我们一直觉得房价偏高。3年来,我们看着房价走到高点,又开始回落,一直在等待好的买房时机。

由于我们在老家安徽合肥买了一套房,虽然已还清,但有贷款记录。按照杭州此前的限贷政策,需要首付6成。手头预算有限,即使今年房价一直在跌,我们也没找到合适的买房机会。

“双11”当天,链家城西紫金小区门店经纪人小牟告诉我,杭州出新政,即使我们在安徽合肥有房贷记录,也可以按首套房的政策来买房,只需3成首付。之后,小牟为我们推荐市中心老小区一套长寿桥小学的学区房,面积43m²,总价仅需165万元。这套房今年4月挂牌总价还要210万元。而去年房价最高点时,长寿桥小学的学区房单价接近5万元。我们认为现在适合入手,就立马下单了。

终于,我们在杭州安家啦。

我立即卖掉了房子 去改善板块买新房

说来也巧,最近正想着买套改善住房,但因为手头预算有限,一直考虑把手头一套学区房卖掉。不过那套房子面积有100m²,所以我上半年挂着480万元一直无人问津。要知道前两年,文二路的学区房单价6万多都能成交。好不容易今年10月遇到一个买家,来来回回折腾很久,对方要求450万元,而且要等他闲林的一套二手房卖掉才能付首付,让我等他。

本来这个价格我不想卖。但“双11”当天出了新政,我如果卖掉这套房子,即使外地有房,也可以按照首套来算。于是我和卖家联系,他闲林那套二手房也刚好有人要,结果在之后的一周里,我们迅速达成了交易。

450万元虽不是我的心理价位,但与其浪费时间成本,不如快速卖掉,去买新房。卖掉后我就有了3成首付的资格,这450万元,我完全可以买申花绿城城的楼盘,或者钱江新城二期的大户型。就看我有没有这个运气摇中了。

花样年浦沿项目退地 变成共有产权房 和公租房

本报讯 杭州市规划和自然资源局网站发布的浦乐单元R21-21a地块建设项目批前规划于11月21日公示结束,根据规划方案,地块被一分为二,滨江区即将新增一处公租房以及一处共有产权房项目。该地块去年被房企花样年拿下,原本是宅地,规划如此调整,意味着花样年已退地。

2021年5月7日,杭州首次实施宅地集中供应。当时,花样年以32.68亿元拿下浦乐单元R21-21a地块,商品房精装限价38000元/m²,成交楼面价27074元/m²,还包含2%自持,刷新了浦沿板块的地价。

2021年10月4日,花样年公告自曝债务违约。今年,因未按期发布2021年全年业绩,港股花样年控股从4月1日开始停牌,至今仍未复牌。

去年10月前后,浦乐单元地块在二级市场寻求买家,据悉花样年甚至愿意亏本3亿元转手,然而无人接盘,最终只能违约退地。

根据最新的公示,原地块一分为二,西侧为公共租赁住房项目,计容面积87025m²,拟建9幢高层,层数在21-25楼不等;东侧共有产权房,计容面积33690m²,拟建4幢24楼高层。

据记者了解,祥生的大学城北项目也在退地。该地块也是去年首批集中出让,商品房精装限价26200元/m²,成交地价26.12亿元,成交楼面价17798元/m²,还包含13%自持。祥生目前同样遭遇困境,今年以来已出售了诸暨、台州、绍兴、安吉等各地资产自救。

本报记者 印梦怡 楼肖梁