



预期向好,杭州二手房日成交破200套

认为明年经济会复苏,有购房者只看一次房就下单

本报讯 吴佳怡 蒋敏华

进入12月,杭州气温骤降,不过二手房市场却有望迎来暖冬。据钱报美好人居研究院统计,截至12月20日,杭州二手房共成交4100套(含富阳不含临安),日均成交205套,环比11月日均成交量增长15%。这样的成交水平,放在全年来看的话仅次于6月。

业内人士认为,二手房市场回暖有多方面原因。经过前期调整之后,部分房源价格已大幅回撤,再加上11月房贷放松的刺激以及宏观政策的利好,同时还叠加年底置业高峰,12月以来杭州二手房市场确实出现了反弹。此外,随着防疫方案的优化,发展经济摆在了更重要的位置,尽管短期内受疫情影响,市场可能还会有波动,但越来越多购房者认为明年经济会复苏,二手房市场大概率会反弹,目前已经是购买二手房的一个窗口期。

下单速度开始加快 有人只看一次房就签约

“总体感觉市场是有所回暖的。以我们店为例,12月日均成交量大概比上个月要增加10%左右。”杭州德佑文晖店长黄建军告诉钱江晚报·小时新闻记者,随着一波年底置业需求的入市,一些挂牌许久的房源迎来了成交机会。

就在上个月,黄店长卖掉了一套老破大——景芳小区139m²户型。“这套房子今年3月就挂出来了,房东一开始挂了560万元,一直卖不动。到了上个月,房东第三次调价,挂价降到了530万元,不过还是走不掉。”黄店长说,直到这个月,由于房东已经摇到艮北新城的新房,于是决定咬牙降价出售。这一次,价格终于降到位了,最终以482.6万元成交,跟最初挂牌价相比总共降了将近80万元,降幅高达14%。

黄店长认为,这套房源的成交背后有多重力量推动。首先是信贷政策层面,房东卖掉景芳的房子后买新房,就可三成首付并享受首套房贷利率,即便降价几十万也还是划算;其次,得益于市场回暖,买家也已经成功卖掉原先的房子,能够顺利完成此次置换;最后,对市场信

心的提升,促使双方不再犹豫,下定决心完成此次交易。

随着市场的积极变化,12月的购房者中涌现了一批新客户。杭州链家紫金门店经纪人牟义成告诉钱报·小时新闻记者说,最近他成交的一些二手房,买家大多数是新客户。“这些购房者通常下单速度很快,有的看房两三次就直接下单了。我有个客户只看了一次房,就谈签约了。”牟义成认为,很多购房者想在年前抓住现有的信贷政策机遇买房,毕竟不知道明年信贷会不会发生变化。

牟义成还透露,他们门店本月还成交了今年以来的“最高价”房源——紫金小区一套79m²的房源,成交总价308万元,单价约3.9万元。据悉,紫金小区今年以来大部分类似户型的成交价格都只在270万元左右。“这套‘高价’房源虽然楼层、户型、装修都很好,挂牌约2个月时间,但在之前市场行情相对较冷的环境下,意向客户并不多,直到这个月才遇到买家,这也说明市场触底反弹了。”牟义成说。

四年前就想买学区房 觉得现在是好时机

“现在适合买房吗?哪个板块潜力大……”近期,钱江晚报·小时新闻记者接到的购房咨询电话明显增多,相比前几个月市场关注度确实有所提升。

这几天,丰妍(化名)终于敲定了购房计划,打算为长达几年拖拖拉拉的买房计划画上一个句号。她说:“二手房市场应该到底了,觉得明年会回暖,还是早买早安心。”

丰妍一家目前住在闲林,一套200多m²的大跃层。虽说家里人口众多,有二孩还有老人,但是住住已经足够宽敞。“这次买房主要是为了学区,大的已经五年级,小的明年读小学,所以打算买学区房。”丰妍说,如果只有一个小孩可能就不想去折腾了,两个小孩么又觉得不去折腾不行。

其实丰妍错过了一次很好的买房时机。2018年,丰妍卖掉了同在闲林的一套小户型,一开始是想添点钱换一套,可没想到计划赶不上变化。“我们看中的新房很难买到,一拖两拖后,手头上的钱就被先生拿去买车以及用于公司周转。”丰妍说,为此她埋怨了先生好一阵子。

过去这几年,丰妍一家基本上也没停止过买房的想法,前前后后看了不少楼盘,不过一直没有结果,不是对学区不满意,就是觉得总价太高。各方面都还看得上的,中签率又太低。至于二手房,丰妍又觉得价格高得离谱,下不了手。

“拖到现在,买新房肯定是赶不上读书了。

所以只能现实一点,就挑二手房吧,而且还得专挑那些不是很热门的学区房,不然落户时间不够。”丰妍说,前几天她特意跑去万科西庐看了几套房子,对居住环境很满意。小学是竞舟二小,初中是十五中,口碑还不错,关键是不需要提前落户。

“等先生公司年底结款到账之后,就打算入手一套万科西庐90m²左右的小户型,总价控制在550万元左右。”丰妍表示,虽说二套房首付比例已降至四成,但她还是打算尽量多付一些首付款,减轻还贷压力。

也许从丰妍身上,很多人都能看到自己的影子。楼市中的需求,该释放的时候还是会释放,只不过迟早而已。而这,也正是支撑楼市平稳健康发展的重要力量。

除了积压和延迟的需求开始释放,最近的防疫又催生了一些新的需求。记者从中介处了解到,咨询同小区小户型的购房者有所增加。“很多家庭,一家三代人住在一起,老人帮着带孩子,这是常态。但最近,有客户想在同小区买套小户型,和老人分开来住。”一位中介经纪人告诉记者,“客户是觉得自己要上班,万一不小心感染了病毒,最担心的是传染给老人。如果同小区有套小户型,那么老人单独居住,会比较安全。另外,万一感染了,也可以在这套房子里单独隔离,不会影响家人。而买在同一个小区,一碗汤的距离,彼此照顾也比较方便。”



2022中国(浙江) 地产风云榜 下周揭晓

本报讯 不知不觉,一年一度的中国(浙江)地产风云榜已经迎来第十九个年头。不管风云变幻,楼市跌宕起伏,我们总能从每年的众多开发商中,找出优秀的代表,他们中有一些常年上榜,也有“异军突起”的新军,但都代表了每一年楼市中的佼佼者。

今年的楼市,经历了长时间的低迷,终于在年末的连续调控政策下有了一些复苏迹象。潮水退去,真正的“良币”显现。这中间有老牌房企绿城、滨江的坚守,也有像新世界中国带来的高品质大盘,也有如国企大家、杭房的默默付出,为杭州今年的楼市写下了精彩的篇章。

下周,钱江晚报·小时新闻将发布2022中国(浙江)年度品牌房企、中国(浙江)年度风云楼盘、中国(浙江)年度品质交付等榜单。此外,还有房企和楼盘代表浙江角逐2022中国地产荣誉榜,这一榜单也将在下周同时公布。

谁将屹立2022浙江楼市之巅,哪些品牌在这一年备受关注,又有哪些楼盘成为年度热盘,让我们拭目以待。

本报记者 孙晨