

楼市新政后红盘潮来袭, 社保年限将发挥重要作用 二手房市场观望情绪越来越浓, 成交量继续下滑

王牌经纪人: 一夜之间少了七成客户

本报记者 吴佳怡 徐叔竞 蒋敏华

随着8月5日杭州楼市新政的出台, 本周红盘潮正式滚滚而来。截至8月11日晚, 包含红盘在内, 入市房源多达6000余套。接下去几天, 红盘仍将不断领出预售证, 持续给购房者带来惊喜。

购房者的注意力被新房吸引, 本就下滑的二手房市场显得愈加平淡。甚至有中介经纪人称, 一夜之间, 其手头七成客户失去了购房资格。



锦尚和品府一次性推出778套房源

红盘集中入市 社保年限将发挥重要作用

本周的入市红盘中, 既有中梁沐宸院、星创城这样的续销红盘, 也有锦尚和品府、滨江星翠澜庭等市场热度极高的首开新盘, 更有引发全城关注的亚运村“三兄弟”。从板块分布来看, 涵盖文晖、未来科技城、钱江世纪城、勾庄等诸多热门地段。

由于新政大大提高了购房门槛, 一夜之间几乎消灭了市场上30%左右的房票。从供需关系上看, 购房者的摇号中签率应该会有一定程度的提高。

由于新房摇号引入社保积分排名, 对不同购房群体的摇号中签率也会产生不同的影响。

如果是中梁沐宸院、星创城这样的续销红盘, 跟过去一样只有无房家庭(含高层次人才无房家庭和普通家庭)才有资格报名。由于消失的30%房票中有不少是新落户的无房家庭, 预计报名家庭数量会有所下降, 中签率自然会相应提高。

新开楼盘不再认定是否“红盘”, 但是报名人数超过房源数量10倍的话就要社保积分排名。对于在杭州工作多年的改善家庭而言, 此时其社保将发挥重要作用, 尤其是在杭州工作10年以上的中坚家庭, 入围希望大增。

以昨天领出预售证的绿城亚运村项目桂冠东方城为例, 首批房源共939套, 人才和无房家庭倾斜比例分别是15%和30%。根据新政规定, 高层次人才、无房、普通购房家庭报名人数分别达到或者超过1410人、2820人、5160人, 就会触发社保积分排名。也就是说, 即便报名人数再多, 有幸入围参加摇号的三类人群分别只有1410人、2820人、5160人(若出现社保积分最后一名并列入围的现象, 则实际入围人数会略有增加)。

不过根据摇号规则, 若高层次人才第一轮未摇中, 还可参加后两轮摇号; 无房家庭参加第二轮摇号未摇中的, 可以参加第三轮摇号。这就意味着, 这三类人群即便全都入围了桂冠东方城, 中签率相差很大。假如三类人群全都需要社保积分排名, 高层次人才第一轮中签率15%, 第二轮中签率约6.9%, 第三轮中签率约5.8%, 总中签率约27.7%。无房家庭参加后两轮摇号, 总中签率约12.7%。普通家庭只参加最后一轮摇号, 中签率仅5.8%。

这也体现了新政对于人才、无房家庭以及改善家庭不同力度的支持。

王牌经纪人失去七成客户 有关部门继续整顿中介行业

相对于新房市场的热闹, 二手房市场则观望情绪加

剧。房产新政发布当天, 我爱我家绿洲花园店店长黄建军从早上到下午接了100多个客户的来电和短信, 并发现手头约七成客户失去了购房资格。“有些客户其实之前已经看中了合适的房源, 只是因为这段时间银行放贷速度慢而在犹豫, 没想到就错过了买房机会。”黄建军感叹。

链家资深经纪人张龙则告诉钱报记者, 他手头约三成客户失去了购房资格。

对于中介经纪人来说, 二手房市场需求萎缩, 意味着交易量可能会进一步走低。今年4月份以来, 杭州二手房月成交量已经出现“四连降”, 7月份杭州市区(含富阳不含临安)的二手房成交量跌至6300套左右同比近乎腰斩。这种情况下, 经纪人的业绩明显下滑, 有些金牌经纪人以前每月可以签单2、3套, 如今却吃“鸭蛋”, 收入大受影响。“二手房交易市场受挫, 接下来我们会把工作重心转到租赁市场上来。”黄建军说。

为了避免中介经纪人为业绩故意炒作, 扰乱市场, 8月10日, 有关部门还对房地产中介机构及从业人员提出了明确要求, 炒作学区房、恶意哄抬房价、臆测房地产政策走向和趋势、以个别数据代替整体市场运行数据等行为将列入严管范围。

二手房成交量持续下滑 观望情绪越来越浓

新政首日, 杭州市区(含富阳不含临安)二手房签约量为182套, 第二天成交了232套, 从8月5日到11日, 一周时间仅成交了1200多套, 继续下滑。

杭州贝壳研究院的工作人员告诉钱报记者, 由于实际二手房的成交和网签数据通常会滞后两三天, 新政对二手房的影响尚未完全体现。

该工作人员表示, 已经有不少二手房客户转去参与新房摇号。“这些客户大部分是本地人, 有改善的需求, 社保缴纳时间也比较长, 当前的新政对他们来说有利。毕竟新政总体砍掉了相当一部分房票, 不少购房者认为现在去摇新房中签率更高。”

一位杭州二手房市场资深专家表示, 受银根收紧、银行放贷速度慢、房贷利率高等原因影响, 当前二手房市场已经很低迷, 此次新政再次加码, 叠加效应之下, 购房者的观望情绪会越来越浓, 二手房市场存在进一步下行的可能。

在黄建军看来, 新政在短期内会导致二手房市场需求大幅缩减, 也会在一定程度上促使次新房挂牌价趋于理性。“这次新政砍掉了大批需求, 如果很长一段时间房子都无人问津, 房东就会重新考虑挂牌价, 虚高的挂牌价, 将一定程度回归理性区间。”

链接

部分红盘摇号信息

星翠澜庭
板块: 钱江世纪城
套数: 396套
主力户型: 108m²~139m²
均价: 45000元/m²
人群限制: 有购房资格均可报名

滨江观品
板块: 钱江世纪城
套数: 248套
主力户型: 188m²~233m²
均价: 47000元/m²
人群限制: 有购房资格均可报名

桂冠东方城
板块: 亚运村
套数: 939套
主力户型: 110m²~294m²
均价: 47000元/m²
人群限制: 有购房资格均可报名

锦尚和品府
板块: 文晖
套数: 778套
主力户型: 110m²~185m²
均价: 51700元/m²
人群限制: 有购房资格均可报名

沐宸院
板块: 未来科技城
套数: 978套
主力户型: 74m²~139m²
均价: 34500元/m²
人群限制: 仅限人才、无房家庭报名

星创城映月璟园
板块: 勾庄
套数: 96套
主力户型: 100m²~131m²
均价: 29000元/m²
人群限制: 仅限人才、无房家庭报名

航行前宸湾
板块: 勾庄
套数: 189套
主力户型: 98m²~110m²
均价: 30500元/m²
人群限制: 仅限人才、无房家庭报名

杭州富力中心(南区)
板块: 未来科技城
套数: 258套
主力户型: 127m²~144m²
均价: 34500元/m²
人群限制: 仅限人才、无房家庭报名

丹枫四季院
板块: 滨江区政府
套数: 118套
主力户型: 165m²~274m²
均价: 50105元/m²
人群限制: 有购房资格均可报名

本报记者 任思思