

6688套,杭州二手房成交量轻踩刹车

以价换量,8月二手住宅均价同比跌了7.4%

本报记者 吴佳怡

连续5个月成交量破8000套后,杭州二手房市场抵挡不住盛夏高温,略显疲态。杭州贝壳研究院数据显示,8月杭州市区(含临安、富阳)共成交二手房6688套,环比下降了19.8%,同比仍有24.6%的涨幅。然而,7月同比涨幅高达72%,6月同比涨幅68%,与之相比,8月呈下滑趋势。

价格也在继续下跌。8月杭州二手住宅成交均价为27628元/m²,环比7月下月下滑5.5%,同比去年更是下跌了7.4%。

网签量TOP20住宅及量价变化

序号	小区	网签量(套)	网签均价(元/平米)	网签量环比	网签均价环比
1	绿城凤鸣郡	27	43117	80%	6%
2	绿城映翠小筑	21	25678	30%	1%
3	绿城桂语天序	19	46106	-	-
4	绿城星汇花园	19	10339	-21%	3%
5	绿城星汇城	17	15677	46%	3%
6	得力高第街	17	21275	240%	10%
7	佳境天国际花园	16	16297	73%	3%
8	四季阳光城	15	15549	67%	-8%
9	良渚文化村七贤郡	15	22754	7%	3%
10	锦澜人家	13	7572	-7%	2%
11	奥竹和云府	13	51032	-13%	1%
12	奥东城国际	12	16100	71%	-5%
13	清水湾国际山水苑	12	17056	33%	56%
14	融创枫丹之城	12	15041	20%	10%
15	永旺府	11	37229	28%	4%
16	远洋西溪公馆	11	28148	27%	-9%
17	万科未来城二村	11	23178	-21%	-3%
18	融创金悦山南村	11	22851	-31%	6%
19	绿城华庭(松平区)	11	22824	10%	3%
20	保利东湾	11	21295	120%	2%

数据来源:杭州贝壳研究院

老蒋侃房



提前还贷潮汹涌 存量房贷利率 应继续下调

近日,广州有银行设置了提前还款最低额度要求,每次还款额不得低于5万元。这就意味着,那些手头上有一有闲钱就提前还款的房贷族,将被拒之门外。

目前杭州也有部分银行在合同里设置了最低提前还款额度。此外,为了应对提前还贷潮,银行还采取了其他的应对措施。普遍的做法是,有意延长客户预约提前还贷的时间,短则一个月,长则半年之久。还有银行取消了线上预约,要求去银行柜台预约,给提前还贷设置不便。

设置最低还款额度也好,延长客户预约排队时间也罢,都是银行在当前存量房贷业务不断下滑的大形势下的无奈之举。

19家上市银行2024年半年报显示,今年上半年有14家银行的个人住房贷款余额较2023年末出现减少,增加的仅有5家。2024年上半年,仅国有六大行的个人住房贷款合计减少了3254.71亿元。

杭州房贷市场的情况大同小异。银行人士表示,实际上大多数银行自去年以来,房贷业务规模就开始萎缩,市场竞争明显加剧。

眼下的房贷族之所以热衷提前还贷,很大原因还是在于存量房贷利率偏高。今年5月房贷利率政策调整,杭州首套房贷利率降至3.25%(随着LPR变化最新调整为3.15%)。不过今年5月之前的存量房贷利率,首套为4%,可见利率差距甚大。存量房贷客户省吃俭用攒钱提前还贷,主要还是希望减少利息的支出。

银行通过一些限制手段让客户还款时间延后,终究阻挡不了提前还贷潮。事实上,去年银行曾调整过存量房贷利率,调整后提前还贷现象明显缓和,直到今年新房贷款利率大幅下滑,再度拉开和存量房贷的利率差,于是提前还贷潮再度兴起。

事实上,伴随着每一次房贷利率的调整,关于下调存量房贷利率的呼声就一直有停息过。银行与其跟客户暗中博弈,倒不如继续下调存量房贷利率,将存量和增量房贷的利率差控制在一个相对合理的水平。毕竟,无论是省吃俭用还按揭,还是提前还贷,“受伤”的都是消费。而央行报告显示,2023年存量房贷下调的政策效果,每年为借款人减少利息支出约1700亿元,对减少提前还贷、拉动消费增长起到显著作用。据专家测算,若是存量房贷利率继续降低0.55个百分点,又将节省利息支出2100亿元,对消费有促进作用。

蒋敬华

杨柳郡成交量大增,相比年初降价幅度较大

在8月二手房成交榜单中,最为抢眼的莫过于有着良北“神盘”之称的杨柳郡。无论是新房还是二手房,杨柳郡的热度一直很高。今年8月,杨柳郡共成交了27套二手房,也创下了近一年来签约量的新高。该成交量与杨柳郡去年3月份的超级“小阳春”行情时相当。

成交量大增的背后,是杨柳郡价格的不断下探。杨柳郡8月签约均价为4.3万元/m²,比7月4.6万元/m²的均价下滑了6%。

良北中介小梁告诉记者,8月杨柳郡的成交房源基本上以100m²以内的三房户型为主,其中杨柳郡三期面积96m²的房源成交价在430万元左右,折合单价4.5万元;一期二期面积90m²的房源成交价在450万元左右,折合单价5万元。

小梁说,杨柳郡8月的价格相比今年年初降了不少,“这两个户型年初都可以卖到500万元出头。”也就是说,相比年初,杨柳郡的主流成交房源单套最多跌了近70万元,以价换量,导致成交量大增。

亚运村二手房带看量大,成交量和价格却双双下滑

自6月以来,亚运村的住宅就是杭州二手房市场的焦点。从8月数据来看,带看量最高的区域依旧在亚运村。桂冠东方一套167m²的房源,在贝壳平台上显示8月的带看量超过了300人次。

“亚运村三子”中,日耀之城率先交付,吸引了大批购房者的目光。7月,日耀之城成交了27套,成为杭州市区二手房签约量第一的小区。8月日耀之城的签约均价仅4.9万元/m²,相比7月的5.2万元/m²下滑了约6%。价格下跌的同时,日耀之城8月的成交量也锐减,仅签约了9套。

这或许跟竞争对手桂冠东方8月初办出大证有关。桂冠东方二手房挂牌量超过500套,加大了市场冲击。桂冠东方8月签约量为19套,均价为4.8万元/m²,

与不少业主的预期相去甚远。亚运村住宅“量价齐跌”的背后,也说明在大量挂牌房源面前,购房者担心“踩踏”会造成持续降价,观望情绪浓厚,不愿意过早接盘。

钱江世纪城其他小区也充分感受到亚运村大批房源入市的压力,保利澄品、星翠澜庭等房东纷纷调低挂牌价。

据记者了解,6月星翠澜庭成交房源的单价还在5.5万元左右,而如今贝壳平台上最低一套挂牌单价已不到5万元;2022年交付的保利澄品最高成交单价曾达到过9万元,今年年初澄品大部分房源的签约单价还在7.5万元左右,到了8月,澄品不少房源的签约单价已经不足7万元。

带看量等先行指标下滑,“金九”或将平淡

8月作为传统淡季,二手房数据下滑也情有可原。那么接下去的9月,杭州能迎来“金九”吗?

先来看看二手房的先行指标。杭州我爱我家数据显示,8月平台新增房源量环比下滑1.2%;新增客源量环比下降了3.7%;带看量继7月环比下滑14.7%后,8月再环比下降5.7%,证明了市场热度确实在下行。

杭州贝壳平台的带看量数据也差不多,7月环比下降了13%,8月环比继续下滑7%。购房者看房意愿下降,也预示着成交量的下滑。

杭州贝壳研究院院长上官剑分析,从前端需求

反馈来看,杭州二手房市场继续以价换量,需求仍在。但先行指标的下行,意味着购房者的买房积极性在下降。简单来说,现在的购房者有买房需求,但很理性,害怕买在半山腰,因此不着急下单,愿意再等等。

实际上,自2021年以来,杭州二手房市场的“金九”成色一直有所欠缺。2021年~2023年,9月的成交量都在3000~6000套之间。就目前的情况来看,今年9月的成交量不会低于去年9月4934套的水平,但也很难出现爆发性的增长。