



杭州发布“杭十条” 全力去库存

快速升温下的楼市 区域分化明显

密集政策改变市场预期 3月杭州楼市或迎“普涨”

仅仅过去一个周末,杭州楼市似乎就已经变了天——各种开盘热销,各种涨价在即,房子俨然成了当下最具争议的话题。不少业内人士直言,如今的楼市有了几分2010年疯狂的影子。

楼市走向舆论焦点的最大推力,来自接连不断的去库存利好政策,如连续降息、降首付、调减两税等。昨天,杭州楼市又有重磅政策落地,出台了《关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的通知》,这份正式《通知》距离上周五发布征求意见稿,仅仅用时三天。《通知》涉及多个方面,在优化土地供应、加强住房公积金保障、发展住房租赁市场、鼓励房企转型发展等方面,推出了十条意见。

此外,央行决定自今天起,存款准备金率下调0.5个百分点,这预示着楼市信贷环境有望进一步宽松。

记者 张康康 莫利卡

楼市新政： 放宽公积金贷款条件 控制土地供应 密集政策改变市场预期

从内容看,“杭十条”除了重申和落实契税营业税、住房保障货币化等现有政策外,有不少亮点。

譬如,进一步放宽公积金贷款条件,对在杭州市域外正常缴存住房公积金的职工,在杭州市购买自住住房的,可申请办理公积金异地贷款。2015年9月开始,浙江省内公积金系统已实现异地贷款。也就是说,杭州公积金贷款支持范围,从全省上升到了全国。

支持职工使用公积金贷款购买二手房,二手房房龄加贷款年限总和限制从40年放宽到50年。打个比方,以前贷款30年,只能买2006年及以后的房子;现在1996年及以后的房子,都可以申请到最高30年的贷款。

在控制土地供应方面,最新的措施是——对土地出让实行统一管理,市区范围内经营性用地(不含工业用地)出让方案需报市政府同意后统筹安排。这意味着,包括萧山、余杭在内的土地出让,将由市政府统筹安排,各区域各自为政的土地出让局面将扭转,可以有效协调不同区域的住宅、商业、办公用地供应。

浙江大学房地产研究中心主任贾生华教授认为,杭州市出台的去库存政策很有针对性,在供给侧控制和优化土地供应,从源头上解决部分区域和类型的过剩问题,有利于市场持续健康发展。

但在部分业内人士看来,这些政策能够直接涉及的购房人群和实际优惠力度并不大,不过对公众市场预期的导向作用相当大。

新房市场： 房价“十连涨” 购房者十分钟下单 杭州楼市快速升温 分化明显

购房者对于市场预期的变化,非常明显地体现在了杭州楼市中。

据快房网(kfw001.com)K指数研究室统计,刚刚过去的一周(2月22日-28日),杭州市区商品房成交2805套,较此前一周(1177套)大幅增长138%。整个2月(截至昨日17时),杭州交出了成交量达5134套的好成绩,创下了历史同期新高。

房价方面也是“水涨船高”。国家统计局最新发布的1月份70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,70个大中城市有38个城市房价出现环比上涨。其中,杭州新建商品住宅价格环比上涨0.9%,同比上涨7.1%,已经连续10个月上涨。

上周六,据快房网观察员了解,有购房者在看房过程中,受销售案场火热人气的影响,从付定金到签订认购书,十分钟就下单买了一套房。

“种种迹象表明,杭州楼市市场预期悄然发生了变化,大部分人对市场的判断已经由平稳微涨,转变为普遍上涨甚至大涨的预期。”省内知名房产专家丁建刚评论说。

不过,丁建刚认为,市场参与的各方,无论是购房者还是开发商,都应该理性细心地呵护这次来之不易的牛市。任何不顾自己需求、不顾支付能力的盲目抢购,任何失去理性、脱离市场承受能力的涨价,都可能会酿成重大失误。

事实上,从成交构成也可以看出,这波楼市行情存在着明显区域分化。

以刚刚过去的2月楼市为例,成交排名前列的,均是城东新城、钱江世纪城、萧山新区、未来科技城和钱江新城等热点区块,且房价稳定上升;而临平、闲林、星桥、下沙、九堡、老余杭等供应较多或偏远板块,价格仍处于低位状态。



上周城南某新盘售楼处现场,人气火爆。

二手房市场： 新增房源和客户量涨幅超20% 上周成交环比上涨116%

不仅是新房市场升温,连一向温吞的二手房市场也有了明显起势。

据中介公司统计,在近一周时间内,杭州二手房房源和客户量都有大幅度增加,涨幅超过20%。同时,客户的看房次数也明显增加。随之出现的业主涨价情况,也频频出现。

家住城西的张女士,眼看着行情火热,试水了下二手房市场,市场反应超出预期。“房子一挂出去,周末两天就接到了十几个电话,真的感觉很不一样。”张女士说。

在杭州买房领域颇有知名度的快房网首席评论员大老哥说,昨天一整天,打电话或微信咨询买房的,几乎就没有停过。

根据透明售房研究院统计,上周(2月22日-28日)杭州市区二手房共签约1668套,签约总面积16.2万平方米,环比增加111%。其中,二手住宅签约量为1579套,签约总面积15.6万平方米,环比增加116%。

“年后成交的自然增长和叠加政策利好,带动了市场升温。”我爱我家市场研究中心负责人宋文杰表示,每年的3、4月份,都会迎来春节后的楼市回暖。今年在政策的引导之下,回暖速度加快,因而在市中心一些热门区域,短时间内引发客户量激增,看房次数增加,使得业主的心态发生重大转变。

3月楼市： 或迎“普涨” 不少楼盘涨幅达千元 行情走强 更需合理定价正常去化

进入3月,杭州楼市将迎来真正的开盘潮。据不完全统计,3月开盘楼盘或达40余个。面对持续走强的行情,多数楼盘动起了涨价的念头。

“上周单价已经涨了500元/平方米,现在一期基本售罄,最后两幢很快加推。”万科世纪之光的工作人员称。在透明售房网上,该项目还有300多套可售房源,过去7个月里成交均价从18156元/平方米缓慢攀升至20168元/平方米。

同样热销的顺发美哉美城也悄悄地涨了,近5个月成交单价涨了3000多元/平方米。目前该项目仅几十套在售房源,据称将在4月推出新房。

奥体楼盘绿地旭辉城的工作人员称,还没有接到涨价消息。但该项目去年整体成交均价上涨了20%左右,在同板块其他项目早早售罄的当下,新推房源再次调整价格指日可待。

除此之外,有涨价倾向或取消之前购房优惠的项目包括泊林春天、融信蓝孔雀、凯德湖墅、融创·河滨之城、黄龙和山、杭州公馆、嘉里云荷廷等。从今天起,部分楼盘的涨价幅度或将在500-1000元/平方米。

面对楼市行情走强,也有开发商比较理性。“市场才刚刚起来,开发商首先要保证正常去化,合理定价。从量变到质变都有一个过程,目前来说要先保证市场交易的火热延续。”杭州某品牌房企营销负责人说。