



从年初的大力去库存到九十月份的政策收紧 2016年杭州楼市上演变奏曲精彩不断

2016年,是杭州楼市的又一个重要里程碑。从年初的大力去库存到九十月份的政策收紧,楼市上演着变奏曲,华彩乐章跌宕起伏,精彩不断。
9月是今年杭州楼市的分割线,此前楼市在降首付、降契税、降营业税等多项救市政策下,高歌猛进,量价齐涨;下半幕剧情翻转,接连出台调控政策,11月限购限贷、暂停落户等,使火热的杭州楼市至此冷却下来。

记者 俞琳

“去库存”主旋律下 造就2万+的月成交套数

若要追溯本轮楼市启动的原点,恐怕要回到2015年末,面对经济下行压力,中央经济工作会议提出了“去库存”。

在“去库存”的主旋律下,杭州楼市在春节前后陆续出台降首付、降契税、降营业税等政策,货币信贷也趋向宽松。于是,人们的预期发生180度转变。更确切地说,这是自2011年初限购限贷以来,大多数人对房地产市场预期的首次明确改变——房价要上涨,甚至可能大涨。

对杭州而言,有近一年来月成交量均破万套的“长期酝酿”,有政策和货币的“春风吹暖”,“刚需”们坐不住了。今年3月,杭州市区商品房成交量刷新历史月度纪录,创下近2.5万套的天量,4月、5月、6月成交量依然保持在近2万套高位。

投资客入市 新房价格突破新高

9月国际重要峰会的召开,对杭州楼市也是重要节点。

峰会之后的首个周末,楼市成交量猛增,开发商涨价预期上升,而且投资客的购房热情也在高涨。

9月杭州市商品房成交量创下今年以来的第二个2万+,但不同的是,9月的成交均价远远高于3月份。而接下来的一个月,楼市商品房价格突破今年以来的新高,也迎来一大拨外地投资客的目光。

“奥体博览城周边项目从去年均价2.5万元/平方米,上涨到今年8月的3.5万元/平方米。”业内人士说。

杭州双赢置业总经理章惠芳说,“如果说今年上半年购房者中占四五成的是投资买房,那9月份之后投资客的数量估计占到了楼市购买力的六成以上。”

调控多管齐下 月成交“八连万”终结

杭州楼市的下半场是从9月开始的,故事再次反转。

9月18日下午,杭州市住房保障和房产管理局发布最新的限购政策:自9月19日起,暂停在杭州市区限购范围内向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民出售住房。限购令的出台与落实,隔绝了一大拨购房者。

9月26日下午,杭州市国土资源局发布消息,对杭州市区土地公开出让竞价方式进行调整。

9月27日,杭州市住房保障和房产管理局发布公告称,9月28日起,杭州市区暂停购房入户,公积金贷款二套房首付比例、商业性住房贷款二套房首付比例提升至50%。

11月杭州楼市调控再升级。自11月10日起,杭州进一步实施住房限购措施并上调公积金贷款首付比例。同时中国人民银行杭州中心支行、浙江银监局指导浙江省市场利率定价自律机制决议,进一步调整杭州部分区域差别化住房信贷政策,上调商业性住房贷款首付比例。

多管齐下,为杭州楼市起到降温作用。11月杭州八区的商品房成交只有9706套,成为自今年3月以来首个成交量没有破万套的月份。杭州楼市月成交“八连万”就此终结。

虽然房价依然高企,但实际上某些区域的价格最近已经出现松动,低价开盘楼盘悄悄入市。

附件

2016年楼市重大政策、事件时间轴

2月2日 不限购城市首套房首付比例最低可降至20%,二套房首付比例降至30%。

2月17日 职工住房公积金账户存款利率统一按一年期定期存款基准利率执行,提升至1.50%。

2月19日 执行新的税收政策,调整契税、营业税。

2月29日 下发《关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的通知》。

2月29日 下调人民币存款准备金率0.5个百分点。

5月1日 杭州营业税改征增值税试点工作全面推开。

6月1日 起 杭州市实施不动产统一登记制度

6月3日 “商改住”正式落地

9月18日 杭州市区重启限购

9月26日 杭州市区土地公开出让竞价方式进行调整。

9月27日 杭州市区暂停购房入户,公积金贷款二套房首付比例、商业性住房贷款二套房首付比例提升至50%。

11月9日 外地人在杭购房需社保或个税证明,上调住房公积金贷款和商业性住房贷款首付比例,暂停三套房贷款。

重拾中国式邻里美好

J I N D U G R O U P

约66万方山水大盘 暖邻住区

2017年1月1日北山大院盛大交付

建筑面积约135-190m²山上的洋房
建筑面积约88-121m²360°宽屏阳光全景房
持续热销中

Vip 0571 8623 9111 | 销售展示中心: 杭州临平北沙西路156号金都夏宫紫云阁
开发商: 杭州贝利金都置业有限公司 行销企划: 杭州达利盛道

免责声明: 本广告仅为形象宣传, 所有图文数据仅供参考之用, 不作为合同的组成部分, 不作为法律效力的文件的依据, 一切以政府相关的最终批文和双方签订的买卖合同为准。金都·夏宫、山上的洋房均为推广名, 注册名以商品房买卖合同和政府批复为准。本公司在法律允许范围内保留对本广告修改和解释的权利。 售证字(2016)第00044号 广告 售证字(2015)第00141号 广告