

商业地产成交走热,二手房成交量反超新房两倍

新建商品住宅“一头热”的格局悄然发生改变

交易量环比9月减少25% 购房者观望情绪渐浓

据国家统计局发布的10月数据来看,上半月15个热点一、二线城市的住房价格涨幅环比9月均出现明显回落,这其中就包括杭州市。

根据杭州市透明售房研究院统计,10月杭州全市新房共成交2.05万套,环比9月减少了25%,为今年3月份以来月度成交倒数第二位,仅略高于8月销量;成交总面积221万平方米,总金额378亿元。其中,市区成交1.7万套,为今年3月份以来月度最低。10月下旬,外地购房者占比较9月限购前减少近5个百分点。

受密集出台的调控新政影响,各大案场的来电来访量均出现明显下滑,市场观望情绪渐浓,大规模放量的高烧行情已有所降温。

从后市来看,受到政策限制,楼市成交量还会继续有所萎缩,再加上去年年底成交基数的抬升,今年年末成交量同比涨幅将收窄,甚至由正转负。但横向比较,10月份全市新建商品住宅1.4万套的月度成交量仍处历史较高位,随着部分住宅的投资类需求导流到商业地产,后续阶段楼市整体成交量预计将稳定在一定的水平。



新建商品房成交

市区商业地产成交金额达93亿元 四年来占比首超3成

今年3月份以来,商业地产成交同步回暖,尤其是9月末楼市新政后,不在限购之列的商业地产项目成交有所抬头。刚刚过去的10月,杭州全市商业地产成交套数、成交面积和成交金额均创下2013年以来的新高,其中成交面积首次突破50万方,成交金额高达93亿元。

根据杭州市透明售房研究院统计,10月杭州市区商业地产成交套数占总量的36%,为2013年以来首次突破3成,较9月

占比增加了11.1个百分点。本月主城区成交套数TOP10中,商业项目占据6席,而位于钱江新城的写字楼项目——交投绿城·明珠国际,以13.66亿元的销售额夺得主城区成交金额桂冠。

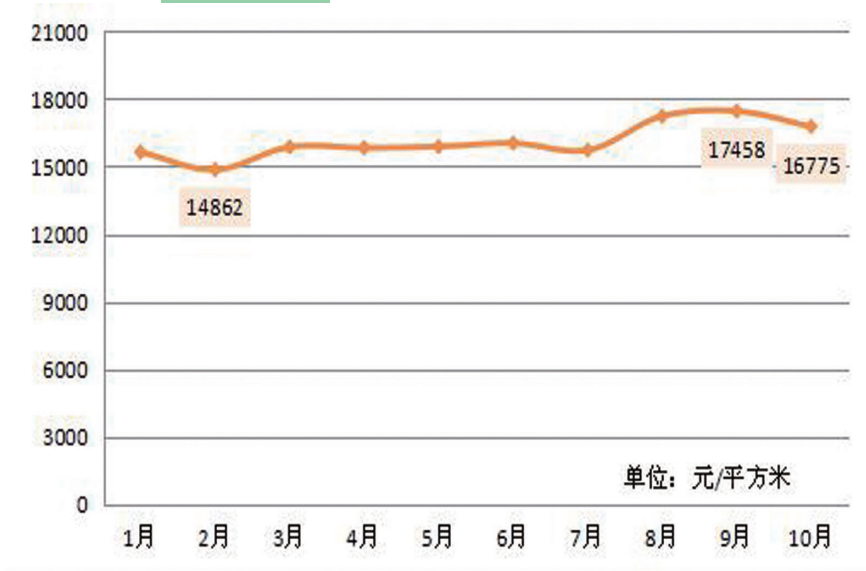
从历史来看,杭州市区每月新建商品房成交量中商业地产成交占比大致在15%上下波动。2011年2月杭州住宅限购政策升级后,新建商品房成交量中,商业地产成交套数占比快速上升,达到

40%(2011年3月),此后的4月-12月占比在35%上下波动。可以发现,调控政策直接影响着住宅产品,但另一方面也对酒店式公寓、写字楼等商业地产产生了较大影响。由于商业地产不限购不限贷,住宅限制性政策实施后,商业地产成交明显走俏,不仅成为调控政策的避风港,也成为了住宅市场购买力外溢的承接者。

另据透明售房研究院统计,2016年10

月,杭州全市新建商业地产新增批准预售20.73万平方米,仅为本月商业地产项目成交量的40%,促使商业地产可售面积刷新近一年的最低纪录,为830万平方米。按照近12个月杭州全市商业地产的月均成交面积计算,去化周期为25.7个月,较9月末缩短了3.1个月,但仍超出商业地产市场一般认为的去化周期在12-24个月的合理区间,且仍存在区域结构性不平衡等问题。

全市住宅成交均价环比下降3.9% 房价过快上涨趋势得到扭转



新建商品住宅成交均价走势

新政后,热点城市过快上涨的房价得到有效遏制。根据统计局数据,杭州10月上半月价格涨幅收窄2.5个百分点。根据透明售房研究院统计,10月杭州全市新建商品住宅均价环比涨幅由正转负,价格环比9月下降3.9%,为16775元/平方米。限购主力区域的主城区10月新建商品住宅均价环比涨幅较9月收窄了1.8个百分点。

尤其是提升二套房首付比例,影响了一些改善型项目的客户首付门槛,被限区域的高单价高总价住宅房源成交比重有所减少,这也是整体成交均价结构性下调的原因之一。

从10月份杭州市区新建商品住宅成交房源的价格分布来看,成交均价占比最大的区间依然是12000元/平方米以下房源,成交比重为35.9%;均价在25000元/

平方米以上的房源10月成交占比较9月减少了2.5个百分点;对应的,总价在200万元/套以上的房源占比较9月减少了1.8个百分点。

从成交房源的户型结构来看,市区住宅面积在120-180平方米的改善型房源10月成交占比较9月减少了1.2个百分点,而面积在80平方米以下的小户型面积占比增加了1.4个百分点。这也侧面显示出,小户型由于刚需基础更坚实,且基数大、流动性强,受政策的冲击往往相对较小。

严格来说,杭州此前的这波涨幅和其他城市而言不算夸张,而且高库存风险已经消化,尤其是经过上半年的去化,库存量已经处于健康区间。加上未来许多利好还未兑现,这些都对冲了调控的风险,开发商的心态和六年前那一轮调控相比,

也已经坦然很多。某城西项目的营销负责人告诉记者,今年的指标任务已经全部完成了,所以暂时不会有调整价格的计划。在今年杭州楼市行情下,大部分房企的现金回流和预收账款得到了较好的累积,短期内预计房企主动大幅降价的可能性不大。

从历史数据的长周期来看,杭州楼市成交量与房贷利率和其他调控政策密切相关,银根收紧,调控加强时,市场成交逐步缩量;政策放松,市场行情呈现复苏。而在上一次出台限购、限贷政策后,市场缩量整理一年,才出现价格的松动。但本次调控与上一次有所不同,上一次调控是渐进式的过程,并且叠加了加息周期的影响,而目前贷款利率水平仍处于低位,后期政策是否会加码主要取决于后续市场表现,楼市后期走势如何仍有待观察。

10月二手住宅成交量为新房2.1倍 主城区进入存量房时代

2014年以前,新建商品住宅一直是杭州房地产市场的交易主体,除2013年3月因“20%个税”政策的末班车效应带来当月二手房天量成交外,其余各月主城区二手房的成交量基本只有新建商品住宅6成的水平。

近几年,杭州市新房市场的成交热点逐步从市中心向外扩散,特别是随着城市化进程的推进,城市轨道交通的建设和综合体带来的区域配置日渐成熟,近郊不少

板块逐渐兴起,尤其是余杭区日益成为新房市场的主力区域。2014年,余杭区新建商品住宅全年成交套数首次反超主城,而主城区则逐步向存量房时代迈进。

自2014年开始,主城区二手住宅月度成交量较新建商品住宅的比值已有不少月份在1.0以上;进入2016年,除4月份以外,其余各月主城区二手住宅成交量均超新建商品住宅,且两者的量差呈趋势性上升。10月主城区二手住宅共成交5900套,

为新建商品住宅的2.1倍。截至10月末,今年主城区二手住宅累计成交已超6万套,为新建商品住宅的1.24倍。

此格局的形成由多方面的因素决定。首先,在楼市行情下,区域内新建商品住宅的可售量持续下降,促使成交向二手住宅倾斜;其次,“营业税5年改2年”等利好政策的实施,降低了二手房的交易税费,激活了二手房尤其是次新房市场;再者,杭州市政府住房保障货币化安置政策

的推进,对盘活存量房市场也起到了积极的作用;再加上今年主城区房价普遍较高,使得一些预算有限的购房者只能选择户型面积相对较小、房价相对较低的二手房。当然,因卖家急于改善而迫切出售房源的心态,也促使了不少二手房迅速成交。

可以说,杭州主城区住宅市场已经进入增量、存量并重甚至重点盘活存量的时代,而二手房逐渐占据主导,也将是整个杭州房地产市场发展的必然趋势。

二手房行业进一步得到规范 本月起中介人员需持“证”上岗

2015年,杭州主城区二手房共成交43794套,首次超过同期新建商品住房的43679套成交量,逐渐成为交易主力。在此背景下,杭州市住房保障和房产管理局整合行业大数据,创新建设了杭州房地产经纪行业管理服务平台,该平台建成了覆盖行业全体的信息备案体系,包含所有经纪企业、门店,以及所有从业人员。

经平台备案的从业人员,均须佩戴实

名服务牌上岗服务。实名服务牌记载从业人员姓名、照片、所属企业,以及终身制的备案编号,并附有二维码。

此外,消费者只需扫描二维码,即可查看该人员的累计成交单数及每单评价情况、动态星级评价水平、接受行政处罚、行业检查或表彰情况、参与行业培训或考试情况等,择优选取经纪人。在完成网签手续后,消费者可在90天内通过扫描相

应从业人员实名服务牌二维码或登录平台网站,对经纪企业、门店和从业人员的服务进行评价,每单交易的评价亦会实时进行公示。

上述交易评价信息,将结合该平台收集的每日实时更新的行政监管信息、行业检查和考试培训信息、促成交易的累积数量,生成对经纪企业、门店以及从业人员的动态星级评定。该功能将在试运行期

间进行内测和数据累积,三个月后正式向社会公示。

据了解,平台试运行后,将在短期内扩大至杭州市区所有经纪企业、门店和从业人员,实现行业“全覆盖”。第一批上线的我爱我家、链家、豪世华邦3家经纪企业,在杭州的备案门店数量已达377家,从业人员达到10873人。今年以来,上述3家企业在杭州成交单数占比约70%。