



●二手房市场

销售与租赁 冰火两重天

炎热夏季随之带来的是二手房市场的“冷清期”。自进入夏季后,由于气温较高,客房的看房热情减退了很多,许多客户在电话咨询时,都比以前询问得更详细,在经过一番的交谈了解后,与自己已经实地看过的房源做一下比较,然后选择到与自己想象中差距不大的房源,才肯出来看房。据门店经纪人反映,自新政出台后,一些涉及到营业税的房东,普遍卖房的迫切心情放慢了,有一些挂牌房源是老客户推荐的。

本周从收进房源来看,以1990-2000年的房源居多,占了总挂牌量的43%左右,2000年以后的挂牌房源所占比例比上周下降了13%左右;从挂牌面积来看,本周挂牌房源面积主要集中在100方以下的中小户型,占了总挂牌量的76%左右,比上周上升了14%左右;挂牌单价以7000-10000元/平方米的挂牌房源占了总挂牌量的60%左右;上周成交的房源均为面积在100平方米以下,单价在万元以下的房源。

现在,租赁市场的人气已明显高于置换市场。成交也开始逐渐放量,本周成交量比上周上升了25%,求

租电话上升了21%左右。从门店了解到,现在前来求租的人群,集中在一些外来务工人员和学生人群上。一些收入相对丰裕的外来务工人员,他们在选择出租房时,比较喜欢那些一室一厅带设施的房源,这样不仅有独立的生活空间,对于日常生活的质量也能得到一定的满足。此外,从门店经纪人反映,那些刚涉足社会参加工作的年轻人,都会结伴寻找房源。一来由于经济上的相对拮据,可以节省一部分的开支,二来由于刚踏入社会,脱离校园大家庭的生活不久,这样在生活上也可以有个伴。一些寻找短期租赁的人群,在寻找房源时就相对困难一些。很多房东都倾向于将租期定在一年左右,对于短期的出租并没有太多的兴趣。王小姐现在是大三的学生,现在趁暑假长假找了一份短期的工作,由于离学校比较远,所以她准备在离公司不远的地方找个出租房,虽然在租金上王小姐并没有太多的要求,但由于受到租期的影响,找了一个多星期都还没有着落。

由于现在正是租赁市场从淡季走向一个小旺季的过渡时期,在经历了一定时期的淡季的影响后,现在房

东明显比年初旺季的时候好说话一些,在租金上商谈的余地相对宽松起来。



强制房贷险松绑

《北京晚报》记者从交通银行北京分行获悉,原先客户必须购买的房贷险,现在改由客户自愿决定是否购买。这表明,强制房贷险开始松绑。

交行新闻发言人表示,在该行最新出台的个人房贷新政策中,是否愿意保险、在哪家公司保险以及保费支付方式等住房贷款保险事宜,完全由客户自愿决定。房贷险减免并不限定客户条件。这项服务将针对所有的购房者,而不只是优质客户。交行人土算了一笔账:虽然各保险公司的费率不同、贷款期限不同、实际发生的房贷险费用不同,但如果按照50万元贷款20年期限,平均5%的房贷险计算,客户需要付出2500元的费用。同时该行推出的

赠送律师费服务,也可为购房者减少1500元的费用支出。

据了解,央行1998年颁布的《个人住房贷款管理办法》第25条规定,以房产作为抵押的,借款人需在合同签订前办理房屋保险或委托贷款人代办有关保险手续。从此,房贷险确立了其个人房贷强制险的地位。房贷险是一种属于财险范围的保险,只有在自然灾害或者不可抗力造成的房屋损害发生时,保险公司才会负责赔付购房人所欠银行的贷款,而真正的受益人是银行,而非买房人,因此一直以来这笔费用的收取受到了买房人、银行以及消协等行业内外人士的争论,因此取消这一制度也是大势所趋。

●楼市速递

7月7日

■江南摩卡一期预计开盘。主力户型97-130平方米,预计均价在5000元/平方米左右,一期推出房源80套左右。

7月8日

■新白马公寓推出3、6幢楼盘的选房活动,仅限于持有新白马公寓金卡的客户。

7月9日

■滨江·金色海岸1#、9#、12#楼7月以26300元/平方米的均价开盘。

7月10日

■杭州市国土资源局发布出让公告,位于下城区凤起路与新华路交叉口、杭政储出(2006)16号地块将于8月10日挂牌出让,用途为商业(市场展示)用地。

7月12日

■赞成·林风二期“品格”经典城市公寓即将开盘。位于钱江新城,主力户型138-169平方米,新塘河景观带、钱塘江风景大道旁。

■威尼斯水城推出购房赠欧洲风情体验游,活动截至7月底。

■润和·紫庭花园外立面即将完工,交付标准之样板房正式开放。

■嘉联华铭座、宝善公寓即将开盘。位于建国北路与环城北路交叉口,占地面积约12000平方米,总建筑面积6万余平方米,由2幢板式高层公寓、1幢写字楼、1幢多层公寓及沿街商铺组成。

7月13日

■绿洲商务楼即将面市,位于西湖文化广场“施家桥”板块的小独栋商务楼。楼高12层,面积6000平方米,可供一家中小型企业独栋办公。

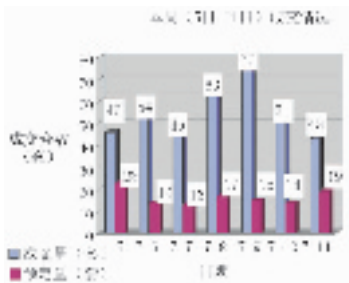


●一周楼市

(7月5日至11日)

成交量持续下滑 楼市淡季来临

杭州楼市销售淡季可以说是真正的来临,与火热的夏天形成强烈的反差,本周截至11日22:00,据杭州透明售房系统显示:



本周共成交379套,比前一周减少了230多套,只有上月同期的一半,预定量也是减少很多,与上月同期相比,一半都不到,只有115套。

本周共有157个楼盘成交,相比上一周减少25个楼盘。但从销售均价来看,本周有两天突破万元大关,其中7月11日销售均价13685元/平米,住宅均价更是达到14645元/平米。由于部分高价房的影响,整体高涨的房价与不见增长的销售量形成了鲜明对比。

楼盘成交一直保持较为冷清的状态,相对活跃的区域了了无多。相对杭城其他楼盘的低迷,7月9日金海·香滨湾花园的成交显得独树一帜,当天有

成交44套,该盘位于杭州九堡镇中心,5月开盘以来销量一直较为稳定。该盘的热卖与城东的规划和发展提上日程不无关联,在“决战东部”的规划中所提出的主要是建设九堡、松合大型居住区和杨家村经济适用房地块,无疑对该区域的楼盘有一定的推动作用。

连续一周的低迷似乎预示楼市传统淡季的到来。

(以上数据来源杭州透明售房系统,仅供参考,一切以开发商提供数据为准。)

文/贾健