

# 杭州二手房市场旺季提早结束 淡季来临 成交递减

本周市场整体求购力比上周上升了28.57%,其中看房电话上升62.07%,看房次数上升30.19%,求购电话上升10.34%。近一段时间,由于白天气温较高,愿意看房的客户有所减少,多数客户选择晚上时间看房,这样既可以避开白天的高温时间,还可以约上家人一起看房,省掉了一套房看多次的麻烦。

本周挂牌量还是有所下降。从挂牌房源来看,建筑年代在1990年以前的挂牌房源所占比例比上周下降了15%左右,建筑年代在2000年以后的挂牌房源比例比上周上升了16%。从挂牌均价来看,还是以中低价位的房源为主,挂价在7000-10000元/平方米的房源占了总挂牌量的49%。此外,中低价位的房源也是近两周成交的主流,本周成交房源中仍无万元房的踪影。

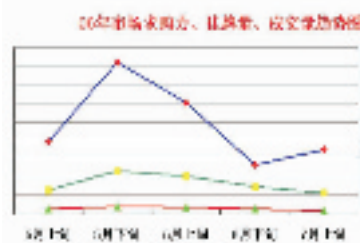
## 观望气氛递增 成交数量递减

六月新政的实施,加上传统淡季的来临,给二手房市场的旺季提早画上了一个句号。从外滩房产提供的相

关数据来看,市场求购力度、挂牌量、成交量在5月下旬的最后冲刺后,开始呈现出一路下跌的景象。整个楼市在观望气氛中又开始表现出了低迷。

此外,从目前购房者来看,急于购房的客户寥寥无几,连前一阵子“婚房热”的热情也大有减退。新政的出台,使得市场挂牌量一路下跌。外滩房产经纪人在对房东回访时,普遍发现房东对自己的报价“咬”得比较死。淡季的尾随而至,也使得一些原先急于出售的房东,对置换市场暂时失去了“兴趣”,把房源转置到了租赁市场,从外滩房产的挂牌情况来看,自6月上旬到7月上旬期间,以每半月为统计时段,挂牌量分别比上期下降了13.19%、27.94%和21.77%。

从成交来看,新政的出台,在一定时期内会影响到整个市场价格的走势,加上不急于买房,所以多数购房者愿意先等等看。另一方面,天气的炎热也成为成交受阻的一个因素,很多客户都不愿意顶着高温去看房,看房少了,成交量自然也就下降了。从整个市场的种种动向来看,二手房市场已进入了淡季。



## 租赁旺季并不旺 置换、租赁两头冷

原本6月会迎来一个租赁的“小旺季”,但是从今年的租赁市场来看,租赁旺季并不旺。在5月下旬的时候,由于受到新政的影响,部分房东将原先挂牌在置换市场的房源转置到了租赁市场,这样,在一定程度上增加了租赁市场的房源挂牌量。因此,5月下旬比上月挂牌量增加了53.54%,而此时的成交量也比上月翻了将近4倍的量。但在接下来的日子里,租赁市场并没有延续之前的“火热”态势,挂牌量、成交量都在不同程度上出现了下跌。据门店经纪人反映,由于现在租赁市场的价格,多数还是属于偏离承租人的心理价位,再加上有些房东租金的增加,使得租赁成交很难放量,所以才出现了置换、租赁两头冷的情况。

## 一周楼市新闻

7月13日

■杭州国土资源局推出了两块土地。此次出让的14号地块的住宅部分,首次做出“70%以上要建设80平方米以下住宅”的规定,还要小于新政规定的90平方米。

7月14日

■全国建筑科技工作大会将在北京召开,金都房产集团、杭州市建委获得了“全国建筑节能先进单位”称号。

7月15日

■金都房产集团、杭州市科协、杭州市建委联合在金都华府举办了首届金都节能住宅宣传教育活动的启动仪式。  
■华荣时代大厦举办答谢会和华荣创艺社产品推介会。该项目目前已完成了60%左右的销售,留有的18层以上全江景尾房目前销售起价为6038元/平方米。

7月16日

■枫华府第推出房源56318平方米左右,户型面积130平方米起,均价1.3万元/平方米;商铺面积200平方米以上,均价3万元/平方米左右。

7月17日

■杭州市国土资源部门公开曝光被建德市国土部门查处的8宗、面积近335亩的典型国土资源违法案件。  
■金海香滨湾10幢的200多位业主齐聚黄龙饭店水晶宫大厅,参加了金海置业为他们举办的“情定香滨湾——金海会第二次业主联谊酒会”。

7月19日

■据杭州市住房公积金管理中心介绍,市区今年1月至6月住房公积金贷款发放额突破10亿元,同比增长68.26%,共计发放住房公积金贷款3397户,贷款金额103160万元,分别比2005年同比增长8.7%和68.26%,共支持职工购房36万平方米。  
■凤凰城全面结顶,该楼盘总建筑面积约13万平方米,由凤凰阁、玉皇阁(江景寓所)、凤凰驿(精装SOHO)、凤凰中心(纯写字楼)、凤凰风尚商街等组成。

7月20日

■绿城会、绿城物业管理公司近日在西城广场举办了一场“绿城真情回馈纳凉文艺晚会”,市民在纳凉同时,还能享受绿城与工行省分行营业部提供的“牡丹绿城联名卡”服务。  
■滨江房产开发的南肖埠御景苑将于7月结顶。其中小区户型设计以86-160平方米为主、主力户型110-120平方米,8060元/平方米起价,均价为10600元/平方米。

文/贾健

整理/厉睿



图文无关



## 公积金缴存不再实行双限管理

财政部、国家税务总局日前联合下发了《关于基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、住房公积金有关个人所得税政策的通知》,明确了“三险一金”有关个人所得税政策。这一《通知》出台,引发了市场上一系列猜想。近日,国家税务总局有关负责人就这一问题在政府网站上作了解答,称“三险一金”有关个人所得税新政策的出台是为了调节收入分配。

该负责人表示,此前《住房公积金管理条例》只规定了单位和个人缴纳住房公积金的下限,上不封顶,导致不同地区、行业、企业住房公积金缴存情况差距较大,经济落后地区、效益不好的企业甚至经常拖欠职工的住房公积金,一些效益较好的单位利用公积金免税的政策,有意将一些应税福利打入“住房公积金”账户逃税。个人所得税政策设定了统一的“三险一金”扣除标准后,对于超基数和超比例多缴的住房公积金,应并入个人收入总额征

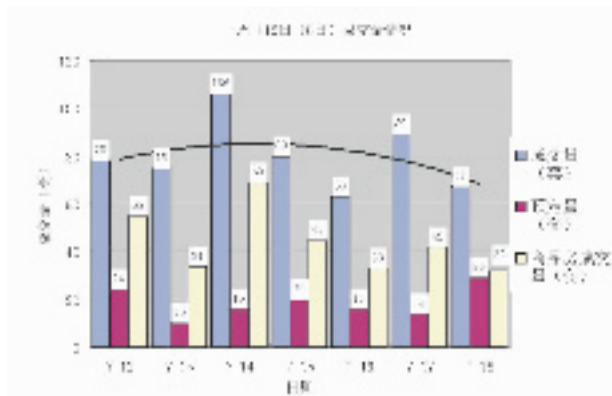
税,这样就可以起到更好地调节个人收入的作用。

2005年,建设部、财政部、中国人民银行下发了《关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》(建金管[2005]5号),规定设区城市(主要指地级市)单位和职工缴存比例最低不低于5%,最高不高于12%(合计缴存比例为10%至24%),缴存基数仍为职工本人上一年度月平均工资,同时,对高收入行业及个人缴存基数限制为不超过当地职工社会平均工资的2至3倍。这样,住房公积金主管部门对公积金缴存实行“双限”管理。此次个人所得税政策方面规范后,与住房公积金相关的政府部门执行了统一的政策依据。

国家税务总局该负责人强调,住房公积金缴存标准高于《通知》规定标准的,其超标部分要计征个人所得税;地方擅自对超标准的住房公积金免税的,财政、税务机关应坚决予以纠正。

## 本周楼市

## 楼市持续“恒温” 个盘表现平平



据杭州透明售房系统显示,本周新房共成交558套,总成交面积63025.73平方米,与上周成交379套、总成交面积48878.6平方米,相比分别上涨47.2%和29%;本周住宅成交均价7525元/平方米,上周9521元/平方米,下跌21%,商品房成交均价10501元/平方米,上周10434元/平方米,上涨0.6%。

本周成交量有所回升,主要是经济适用房成交占了一定的份额。本周经济适用房成交248套,使住宅成交均价有所下降,但高价楼盘的成交在近期还是保持了相对的稳定态势,本周成交均价最高的是东方金座,其均价达到了32536元/平方米。在各大区域中,江干、滨江仍是成交的活跃区域。

面对房地产市场,购房者已不仅仅关心房价、户型、环境等问题,随之而来的将会是对开发商的品牌等综合实力的考验。

(以上数据来源于杭州透明售房系统,仅供参考,一切以开发商提供数据为准。)