

温州4月楼市火了一把 房屋登记中心一度被挤爆

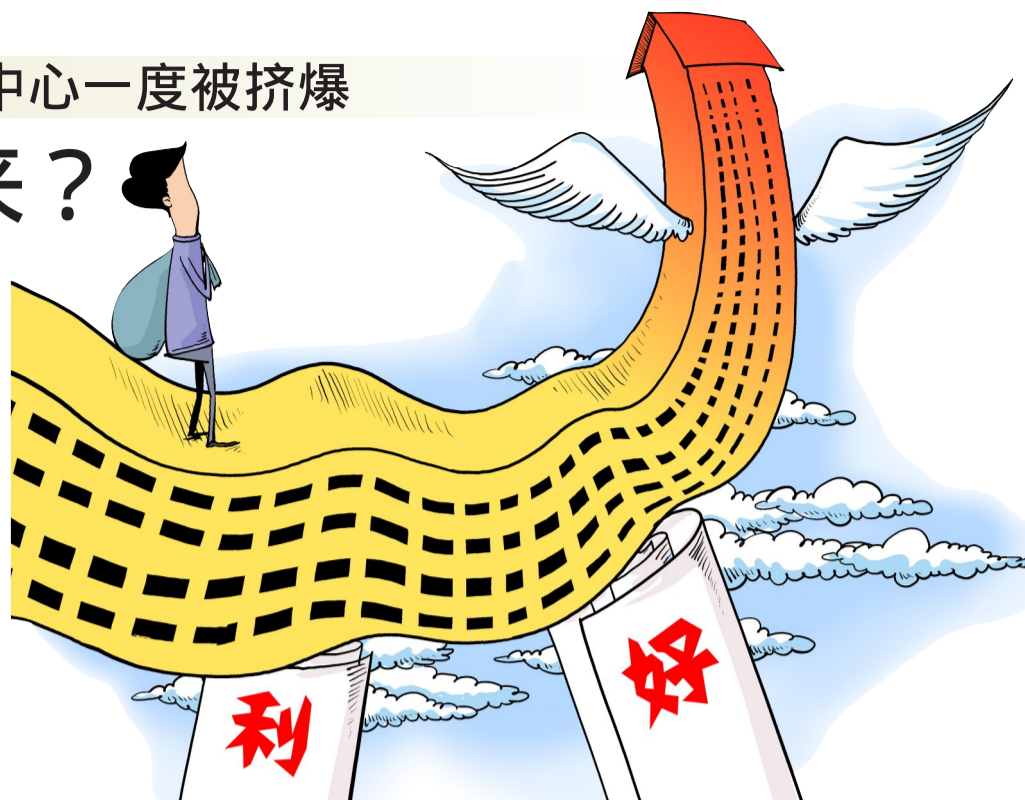
温州楼市 暖 从何处来？

温州,中国楼市投资风向标之一。但最近几年,温州房价却持续下跌。

4月底发布的2015《温州蓝皮书》称,从2012年开始,温州新建商品房价格已连续40个月出现回落。2014年温州市区商品住宅平均价格为19508元/平方米,较2013年下降了13.78%;到2014年末,温州市区二手住房价格较年初整整下降了约15%。此前也有楼市专家认为,温州的房地产市场已趋于理性,虽然短期内去库存压力较大,但商品房价格反弹的可能性几乎不存在。

但是,就在刚刚过去的4月,在国家、地方相关政策刺激下,温州楼市很是火了一把。据温州住建委公布的数据,4月温州市区二手房交易1970套,同比上升45.71%,环比上升52.12%。市区一手房成交均价1.79万元/平方米,相比3月也上涨了19.09%。

温州楼市回暖,会不会是昙花一现的假象?5月7日,钱江晚报记者进行了多方的调查采访。

温州4月楼市火不火？
关门3年多的房产中介 重新开张了

观点：大家普遍对楼市有了好的预期，学区房加上新政效应，催生温州楼市回暖现象。

家住温州新城府东路上的徐女士发现,最近,小区楼下的一条两三百米长的小巷里,一下子开起了三四家做房产中介生意的店铺。

徐女士清晰地记得,其中一家店铺,在四五年前做过房产中介,“后来可能是因为温州楼市不景气,导致生意不好的原因,这家店铺被转让了。店铺后来卖过早点,开过零食铺,还做过快递公司的仓库,店主换了一拨又一拨。”

徐女士不知道,这家房产中介,其实就是3年多前的那一家。老板阿芳把铺面重新租回来,继续做她的房产中介生意。

阿芳说,今年以来,特别是最近的一个月,她看到温州市房地产市场在一系列利好政策影响下,“明显感受到周边的人,恢复了购房的信心,大家对温州楼市重新有了好的预期。”

阿芳是土生土长的温州

人,多年来一直在做房产中介生意。她说,温州人买房有个特点,“向来‘买涨不买跌’,许多人购房,在房价持续下跌的情况下可能会观望,而一旦有了利好政策,不少人又会重新拾起买房的勇气和信心。”

“最近一个月,每天都有人来咨询买房、换房的事。”阿芳说,根据她的经验,这足以说明温州的房地产市场正在逐渐回暖。事实上,阿芳的中介所在的区域,恰恰是学区房。阿芳说,她的店铺重新开张以后,做成的第一笔生意,就是一套60多平方米的学区房,总价接近200万元。

阿芳推测说,最近一个月温州房产突然火爆的另一个原因,跟每年3月、4月、5月是学区房交易的集中时间也有关系。“学区房加上新政效应,催生了温州楼市回暖的新局面。”阿芳说。

房交中心久违地出现了排队现象
二手房交易票要靠“抢”

观点：在国家楼市新政及温州本地出台的“温八条”的共同刺激下，温州楼市才有了四月的春天。

作为全国楼市投资的风向标之一,因为众所周知的原因,温州楼市所受的关注,并不比上海、杭州这样的大城市少多少。

遭遇连续40个月下跌后,从去年下半年开始,温州房价逐渐趋于稳定。但是,这样不温不火的局面,与印象中那个拥有火爆楼市的温州,完全对不上号。直到今年4月,温州市楼市无论成交还是价格,突然出现了幅度较大的“双增长”。

在温州市房屋交易中心,最近一个月几乎每天都会出现排队进行二手房交易的情况。一位现场的工作人员说,类似的情景已经好久没有出现过了。

“一般我们中心一天会发放二手房交易票120多张,抵押登记(含注销)票300张。”工作人员说,以往,这些票每天都很难发完,但最近一个月,15分钟就领完了。

温州当地普遍认为,影响

楼市的利好政策,除了在今年3月30日,国家有关部委接连调整二套房首付比例、缩减二手房交易营业税免税期限(即被网民并称的“330”新政),还有温州当地出台的“温八条”。

“两者好比打了一套组合拳,全面刺激了温州的楼市。”温州市住建委相关负责人说。

“温八条”其实是温州市相关部门,为了促进当地房地产市场持续平稳健康发展出台的若干意见,其中包括了不少对购房的利好政策。根据意见,在今年4月9日至12月31日期间,在温州个人首次购买新建普通商品住房,在取得房屋所有权证后,给予购房款0.6%的补助。假设市民在温州市区花300万元买了一套120平方米的新房,年底前可领到产权证,这又是首次购买新建普通商品房,那么这位市民可享受1.8万元的购房补助。

楼市出现回暖迹象
温州住建委专门召开新闻发布会

观点：这在以往是很少见的，政府希望稳定房地产市场，并给予购房者更多的信心。

前天,钱江晚报记者在采访中了解到,温州市区的不少新楼盘,近一个月来,成交量也明显上涨。

“购房者的信心得到提升,这将加速温州楼市去库存的速度。”温州泰和地产联合机构总裁林育说,4月,不少购房者经常组团而来,每天看房的人数从过去的20人左右,增至40多人。

钱江晚报记者从温州市区一楼盘了解到,该楼盘4月一共卖出80套房子,而之前每个月的成交量仅有30套左右。

钱江晚报记者了解到,针对上个月温州市楼市销售回暖的现象,温州市住建委还专门召开了一次新闻发布会,对全市的楼市销售情况进行了说明。

“这样的情况在以前是很少见的。”温州市住建委相关负责人表示,他们这么做的目的,一来是想公布温州楼市的现状,“更大的目的,是通过正规新闻发布会,稳定温州房地产市场,给予购房者更多的信心。”

截至4月底,温州全市累计待售商品住房46640

套,建筑面积616.28万平方米。如按此前12个月的平均销售速度,温州楼市去库存化周期需要17.9个月;而温州市区需12.3个月。而目前,浙江全省去库存化的平均周期需29.3个月。也就是说,温州楼市去库存化难度要远远低于全省。

据温州市住建委调查了解,随着商品住房销量、均价上涨,目前温州房地产企业拿地积极性有所上升,部分开发项目已释放出了取消价格折扣、优惠的信号。

真的回暖还是昙花一现
房价企稳应是趋势

观点：曾经的温州楼市就像一匹脱缰的野马，价格急涨急跌，而在政策引导下，房价将趋于相对稳定，这对楼市也将是一剂镇定剂。

温州楼市回暖,会不会只是昙花一现?

对此,温州市房屋登记中心相关负责人在接受采访时表示,从政府部门频繁出台一系列利好政策看,其目的是稳定市场。

“事实上,目前在温州购房的,绝大部分是出于刚需。”这位负责人说,利好政策推动

和加速了这部分人的购房进度。他认为,曾经的温州楼市“就像一匹脱缰的野马”,价格急涨急跌,而现在政策引导下,房价将趋于相对稳定。

一位不愿透露姓名、长期研究温州楼市的专家谈及该问题时表示,仅从目前看,并不能判定温州楼市有回暖迹象,“短期内市场去库存压力

还是很大的,但在政策扶持下,高成交量的态势或将持续,商品房的价格也将逐渐趋于稳定。”

不过,一些房产公司负责人表示,最近一个月楼市回暖明显,也离不开市场因素。“比如,我们也不排除前段时间在股市中赚了钱的人,跑来投资房地产了。”

延伸阅读

杭州、宁波4月楼市也很火爆

刚刚过去的4月,杭州楼市成交量创历史同期最高。

据透明售房网数据统计,4月杭州市区(含萧山、余杭)新建商品房共签约11472套,较去年同期增长111.7%,签约总面积为119.18万平方米,总金额184.4亿元。特别是成交量,超出2009年4月

(10390套)1082套,创下历史同期成交量最高。从价格看,4月杭州市区新建商品房签约均价为15473元/平方米。其中主城区的签约均价为20994元/平方米,环比上涨3.2%。

据克而瑞宁波机构数据统计显示,4月份宁波市商

品住宅成交量为3668套,面积达45.75万平方米,环比分别上涨51.13%和57.4%。值得一提的是,3668套的成交量相比去年同期,增幅更是超过了135%。从价格上看,今年4月的成交均价在12972元/平方米,环比小幅上涨2.5%。

(据《钱江晚报》)