

>>现象

房东纷纷降价处理二手小户型

上周,位于中山中路的一套仙林福座的精装修房子,总建筑面积为37.5平方米,成交总价只有67.5万元,折算成单价只要18000元/平方米。“目前,这里的房子基本上挂价都要2万元/平方米以上,这套房子之所以成交价这么低,是因为房东急着转现。”杭州21世纪不动产的经纪人告诉记者,去年6月份,仙林福座最后一批房源的开盘均价就已经在16000元/平方米,目前这样的房子,月租金就有2500-3000元,投资回报率还是比较高的,现在房东以18000元/平方米转手,确实让下家“赚”了不少便宜。

而记者发现,像这样的状况并不是个别现象。最近的杭州二手房市场上,不少房东开始降价出售自己的房子,这些房子大都是小户型。

比如,在住商不动产成交的一套横燕子弄的二手房也是如此。该房子的楼层是一楼,总建筑面积为54平方米。由于地处市中心,又是安吉路小学的学区房,房东一直期待很高,原先,房东的挂牌总价为69万元,然而,4个月下来,始终没有人为这个价格埋单,最终房东主动降低了2万元才找到下家。

记者从住商不动产了解到,除了降价成交以外,近来,市场上房东的挂牌价也松动了很多。

张小姐去年在我爱我家挂出了武林路的一套房子,1996年建造的房子,总建筑面积为65平方米,2006年买下时,张小姐光在装修上就花了近10万元。“房子装修确实很不错,很多人看了都很喜欢。原本我的挂牌价是15000元/平方米左右,但是挂了半年多了,还是没有找到合适的下家,现在我想能出手的话,价格上也好商量的。”张小姐坦言,挂了这么久了,还是希望能早点成交。

住商不动产和平店经纪人小郑今年3月份接到了一套沈塘铭苑挂牌出售的房子,85平方米左右,单价19000元/平方米,而旁边高档住宅小区中央红石花园挂牌售价20500元/平方米左右。两个多月下来,这套房子看的人很多,但都因为价格的原因而始终没有成交。房交会前,房东眼看将近3个月房子都没动静,于是主动把单价下调了1000元/平方米出售。

>>调查

60m<sup>2</sup>以下老房  
成交价低于市场均价

住商不动产根据透明售房网成交统计数据显示,5月份成交均价12907.8元/平方米,4月份成交均价12934元/平方米,环比上月略微下调0.2%。特别值得一提的是,在杭州市二手房成交中,60平方米以下的房源以市中心的老房源为主,60平方米以下的房源成交均价只在10818.9元/平方米,比杭州市二手房均价低3.9%。

住商不动产市场部相关负责人透露,之所以60平方米以下的成交房源均价低于市场成交均价,一方面,这部分房源贷款条件诸多,房屋性价比与其他房源相比优势不足,单价低于市场成交均价是市场反应,而且随着“90/70”政策的出台,90平方米以下的中小户型新房越来越多,这些新房对二手房市场的中小户型也造成直接的影响。另一方面,随着房源面积的逐步增大,大户型房源的开发年代在2002年以后,这批房源建筑年代新、小区环境好、户型结构合理,中高档房源的成交均价逐步提高,因此带动了市场均价,并和老房子价格拉开差距。

另外,一批在年限上做功夫的房子,例如和睦院的小户型,这类房子本身是使用年限为50年的商业用地,建成住宅楼后,却以与周边70年住宅用地相同的价格出售,在市场逐渐步入淡季的时候,房东理性下调价格。



二手小户型自降身价

“二手房价格开始松动了。”最近,不少经纪人反映,一些房东为了急着把房子卖掉,纷纷调整了挂牌价,甚至有部分房子的成交价格明显低于周边楼盘的市场均价。

不少之前还比较走俏的二手小户型也加入了降价的队伍。特别是不少年代比较久远的老房子,加上地震带来的负面影响,买家对房子的质量问题存在疑问,交易更是难上加难。

□时报记者 吴晓冬  
通讯员 陈燕燕 阮竣

●杭州5月二手房面积成交分布图

面积	成交量	比例	均价(元/平方米)
60平方米以下	769套	46.6%	12410.4
60-90平方米	497套	30.1%	12681.1
90-140平方米	257套	15.6%	13976.6
140平方米以上	128套	7.7%	16166.1

●杭州5月二手房成交价格

成交价格	成交量	比例	均价(元/平方米)
60万元以下	515套	31.2%	10818.9
60-100万元	642套	38.9%	12231.9
100-150万元	232套	14.1%	13994
150-200万元	121套	7.3%	15530.3
200万元以上	142套	8.5%	20528.2



>>纵深

二手房综合指数今年首次下降

今年5月份,我爱我家二手房综合指数为1447.15点(5月的指数=5月的均价/2007年4月的均价×1000),环比今年4月减少了35.19点,小幅下降2.37%;同比去年增加了428.26点,上涨幅度为35.99%。

从统计数据看,二手房综合指数在经过持续今年4个月的上涨后,首次出现下降趋势,从成交明细看,一般老房因为年代久远,户型偏差,再加上老房子一般在市中心,房价较高,逐渐被购房者所冷落,在一定的程度上拉低了5月综合指数。不过房交会的开幕还是给二手房交易量带来小幅的增加,据我爱我家统计数据,5月环比上涨5.23%。

我爱我家市场研究中心分析:以往房交会过后,杭州的二手房市场都会迎来一个交易高峰期,但是今年这样的交易高峰期没有出现,政策调控带来的市场观望情绪虽然还没有散去。但从目前市场上供求关系来看,需求量还是大于供应量。

据了解,从各区域成交量比重的变化数据分析,5月份,五大主城区交易比重占成交总量的87.75%,比重环比增加了4%,其中西湖区以3.15%的交易比重增幅列全市第一,江干区以1.67%的交易比重增幅居第二,拱墅区小幅增加0.65个百分点。此外,远郊的滨江、余杭两区的交易比重相比4月有了明显的下滑,环比减少了4个百分点。

●我爱我家二手房指数走势图

二手房综合指数				
2007年5月	2008年4月	2008年5月	同比变化幅度	环比变化幅度
1018.89	1482.34	1447.15	42.03%	-2.37%
二手房指数				
2007年5月	2008年4月	2008年5月	同比变化幅度	环比变化幅度
1033.16	1599.42	1405.01	35.99%	-12.16%
二手商品房指数				
2007年5月	2008年4月	2008年5月	同比变化幅度	环比变化幅度
1011.05	1421.59	1469.37	45.33%	3.36%

买家越来越重视二手房的抗震能力

据市场反映,自从“5·12”汶川大地震之后,更多的购房者开始关心二手房的抗震能力,一部分购房者心里会有疑问,年代久远的二手房的房屋质量如何?

一套康乐新村沿街二手房,房子户型结构、装修等硬件条件都很好,而房东的出售价格也符合市场价,看房的客户很多,可下单的人就是没有。住商不动产沁雅店经纪人小陈说:“很多客户发现其底楼的商铺,在墙面上做了大面积地改造,担心会影响到房子的质量,因此打消了购买该套住房的念头了,即使房东愿意降价1万元,都无人认领。”

据了解,目前一些临街、底楼是商铺的二手房,由于受到底楼商铺店铺布局改造的影响,购房者担心抗震能力大大减弱,这部分原本就滞销的房源,更无人问津了。

“我现在买房,就是要买新一点的房子,老房子已经不再考虑了。”在杭州市贸易局工作的丁女士原本是想再买套小户型的二手房,因此这次地震原因已经打消了这一念头。“我打算把我现在住的房子卖掉,买套新一点的房子,起码要2005年建造的,这样比较保险。”丁女士说。

