

新民楼市

本报专刊部主编 2017年3月30日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

嘉善又火了

籍居民出售一手和二手房,提高一手房首付比例,以阻止楼市疯狂继续。本月,嘉善两次出台调控政策,暂停向拥有一套以上住房的非本地户籍。去年,嘉善县商品住房的成交均价和成交量甚至高于所属的嘉兴市。越来越多人涌入这座离上海市区不到80公里、高铁直达的县城购房。一年不到,嘉善房价涨势惊人。

本报记者 金雷 图/IC



房产中介——耳朵被购房者吵得发热

做了十年房产中介,现在是郑姐最忙碌的时候。

从嘉善火车站骑电动车到嘉都名苑,几分钟的路程,郑姐的手机铃声没停过。在电话里,她告诉客户:手里这套126平方米的公寓按顺序看房,当天要带好定金。结果,第一个看房的客户就拍板成交,房龄8年、位于一楼的三房两厅两卫公寓最后以166万元成交。从看房到收客户定金,郑姐前后就用了10分钟,“这套房子挺不错的,房东是新婚小夫妻,只住了两年。虽说是底楼,但是一整天都照得到阳光。”

在郑姐的记忆里,去年7月开始,嘉善楼市变得火热,八九月继续升温,10月“嘉五条”出台后降温,转眼到了今年2月,市场又迅速回暖,“我现在去一趟售楼处,耳朵都被吵得发热。到这个月(3月),简直是发‘神经病’了。”

因为每次帮客户办过户手续至少半天,为了不耽误业务,郑姐甚至叫来了女儿和侄子帮忙,“我的客户基本上都是上海来的,因为他们都懂的,到我这里还能优惠个1万元,直接找售楼处是没用的。”郑姐加入了中介机构“民兵团”,后者在嘉善代理了很多项目。现在,她习惯用手机端的服务平台发展业务,“我每天给意向客户发去房源照片和资料,然后和他们确定看房时间。”

一手房东——坐着收房租等着房价涨

一年不到,嘉善房价涨势惊人。新城区房龄五年内的,房价几乎都翻了一倍,即使东方大厦周边那些造了二三十年的房子,也涨了30%。目前,嘉善新盘的均价,毛还是1.4万元/平方米,高于嘉兴的1.3万元/平方米,精

装起步是1.6万元/平方米,档次高的1.8万元/平方米。2016年,嘉善共成交22202套商品房,同比上涨73.1%,作为嘉兴下属的一个县城,嘉善的成交总量甚至高于嘉兴市。

2016年12月,位于G92高速公路东侧、嘉善县鑫锋村西施湾南面的住宅用地成交单价为8827元/平方米。此前一个月,位于嘉善县城世纪大道南侧、环西南路东侧的住宅用地竞拍,成交单价达到14700元/平方米。

上海人孙玮在一家事业单位上班,几年前在嘉善的姚庄镇买了一套临街的公寓房,两房82平方米。“朋友推荐的,去看了一下,又在预算里,就决定买了,从上海开车过来也就一个小时。”

房子买下后,孙玮没装修直接租了出去,租客基本是在当地打工的年轻人或者开厂的小业主。“租我房子的人对装修没要求,也能接受用罐装煤气。像之前借的一对打工小夫妻,自己住一间,老家父母过来再住一间,帮忙带孩子。”孙玮说,当地不少小工厂,有做餐巾纸的,有做排水管的,自己的租客基本是在这批人里面找,来自四川、山东的人很多,“另一个借过我房子的,是原来在上海郊区开厂的小老板,后来因为征地,就把厂搬到这里,他拿了补偿费,这里又便宜,建个仓库也方便。”孙玮现在很少去自己的房子,只在缴物业费的时候开车过去。“如今都方便了,收房租也不用面对面。”孙玮还透露,房租今年涨了100元/月。

这套公寓房距离嘉善汽车站约有10公里,好在有公交车直达。还有几年退休的孙玮考虑老了以后去自住,“那里空气不错,周围有河浜,钓鱼鱼蛮好的,买菜也方便,上海的公交卡也能刷。听说以后医保账户也会对接,关键人少,上海现在人越来越多,出去一趟不方便。”

不少嘉善的一手房投资客当起房东,装修档次高的,两房以上的房型能收到5000元的月租。“租客很多是在这里工作的,有杭州来的,新疆来的,还有当地工厂从台湾请来的工程师。”一位“民兵团”的中介说。

除了交通便利的新盘,学区房也相当紧俏。像嘉善四中学区的丁香花园、绿洲祥门,浙师大附属嘉善实验学校学区的大众湖滨花园、春晓苑等,都涨到了接近热门一手房的价位。一对来自安徽阜阳的小夫妻正在春晓苑看房,他们透露,之前已在嘉善市区买了一套房,准备再买一套,“我们在这里找了工作,寻思下来,孩子还是带过来这里上学。”“很多外地购房的要考虑孩子上学,除了姚庄、大云两个镇有配置中学,嘉善本地镇上的孩子也要到市区来读中学。”这位中介表示。

政府政策——一个月两次出手限购

不夸张地说,嘉善房子已经到了抢的地步,“我跟客户说,最好一次看房就做决定,如果回去问问家人或者没带定金,下次再来你看中的房子已经归别人了。”郑姐说,不少看房的老夫妇要等子女来看了再定,因为房产证上要写子女的名字,而且他们当中不少嫌10万元定金太高,“我跟他们说,付少了房东不怕违约,到时房子又归别人了。”

3月13日,嘉善出台限购政策,暂停向拥有一套以上住房的非本地户籍居民出售一手和二手房。八天后的3月21日,嘉兴加码调控,将非本地户籍居民购买首套房的首付比

例提高到50%。对此,上海市房地产科学研究院副院长严荣表示,在中央多次重点强调促进房地产市场平稳健康发展以来,各地政府的调控策略逐渐从被动应对转变为主动防范,“可以想见,一旦某些城市房价涨幅达到或接近政策容忍的临界值,就有可能触动相关政策出台或加码。”

听说嘉善可能出台要求外地购房者提供至少半年社保缴费记录的政策,郑姐觉得房子交易的频率会加快,“那些投资的,一年里就转手了,首付比例上去了,有些人头寸调不过来就不买了。”但是对嘉善未来的发展,郑姐还是很有信心的,“政府新的规划里,未来五年投资要几百个亿,要建特色小镇,大云那里要建机场。房价会突破2万元。”一位“民兵团”的中介则表示周边地区也有机会,“客户嘉善如果买不了,我手里有平湖、桐乡的房子,他们也会去看。”

孙玮的手机里天天收到中介发来的房源信息,120多万元的房子送车库和阳台。他在姚庄镇的房子也涨了快七成。孙玮说,这两年镇上造了不少房子,有些还是没有大产证的,“我是不敢买的,万一动迁,动迁补偿你是没资格谈的。也有朋友在买,价格更低。”孙玮说,同样在镇里买了别墅的朋友,不少都卖掉了,100多万元买进,卖出时200多万元,赚得不算多,“当然这投资投得起,上海一套老公房卖掉,这里可以买几套了。”

