

细则尚未落地 市场有所提振

## 长假楼市波澜不惊

本报记者 董旭明 摄

本报杭州10月7日讯  
记者 袁华明 杨军雄

国庆节前一天,央行与银监会联合发文,为房贷松绑,提出贷款购买首套普通自住住房的家庭,贷款最低首付比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。

该政策被许多市场人士认为力度空前。但本报记者7日晚从有关银行权威渠道获悉,房贷细则并未出台,多家银行否认了此前坊间及部分媒体关于杭城房贷细则已出台的报道。

无论如何,“限贷”政策调整终于靴子落地。今天,记者多方采访楼市有关各方,观察市场反应。

## 房贷细则尚未出台

央行及银监会住房金融新政策出台,不少改善型住房需求者及开发商均表示,期望各家银行早日制定新政策落实细则,方便购房者申请贷款。假日期间,有媒体报道了杭州部分银行房贷新政细则已出,引起极大关注。但是,今天记者多方采访证实,农业银行和工商银行均否认细则已经出台。

7日晚,记者联系上农业银行

浙江省分行相关负责人。他表示,出台细则是比较复杂的政策制定过程,需要有总行的细则文件,再结合各地楼市政策和其他银行的政策才能制定。国庆假期省级分行也放假,并没有出台细则。

工商银行浙江省分行有关负责人也表示,房贷涉及千家万户,如果房贷新政细则出台,工商银行总行应该会在官方网站上公布,但是目前他们并没有获悉这些细则。

记者从人民银行杭州中心支行和浙江银监局也得到类似回复。

有业内人士透露,央行及银监会住房金融新政策已经明确的政策,例如银行实施居民家庭首套房认定标准、首套房按揭贷款首付比例、个人住房贷款审核时间,目前一些已经付诸实施,但是如何确定外来人口、如何查外来人口住房信息、利率如何确定等问题还需进一步确定。“预计假期结束后,这些政策细则会陆续出台。”

## 长假楼市大体平稳

杭州市民俞女士的住房只有50多平方米,随着孩子的成长,住房条件变得越来越紧张,正需要换一套大点的房子。虽然这套房子的贷款早已还清,但是此前二套房首付比例高达七成,让她望而却步。俞女士告诉记者,新政

策“认贷不认房”,只要之前已经付清房款的,可以按照首套房享受首付标准和利率优惠,正在重新考虑需不需要买房。

“限贷”政策的调整,直接刺激杭州楼市,无论是开发商、中介机构还是购房者都对此予以看好。不过楼市成交虽然有增长,但是没有飙升,总体趋于理性。

杭州透明售房网的统计数据显示,在新房成交方面,与去年相比全市总成交量有所增加,但主城区(不含萧山、余杭、下同)及余杭区的成交量比去年有所下降。今年国庆长假7天(数据截至7日18时)杭州全市(含五县市)新房总成交885套,其中主城区成交249套,萧山区成交156套,余杭区成交343套。去年国庆长假7天,新房总成交767套,其中主城区成交307套,萧山区成交132套,余杭区成交227套。二手房方面,今年起色非常明显,去年国庆长假二手房每天成交几乎都是个位数,全市总成交量仅48套,今年则增加到107套。

## 市场信心有所提振

杭州建国路上一家房产经纪公司负责人听到限贷放松的消息后非常兴奋,他希望低迷几年的中介市场能够有所起色。

在杭州之江转塘板块的几个新开楼盘中,国庆长假期间看房客比以前多了很多。奥体板块更是最受益的板块之一,该板块的

几个新开楼盘销售行情都不错,其中一家楼盘开发商甚至宣称取得了“首开两小时预定286套”的“辉煌业绩”。

对杭州楼市来说,房地产开发商目前最大的压力就是库存问题,其中又以余杭区数量最多。从公开的数据来看,限购取消后的8月30日,单日新房成交达700套,成为近年来难得一见的新高。数据也显示,截至10月7日18时,杭州全市(含五县市)可售房源为178124套,其中最多的余杭区为54520套;8月28日20时,杭州全市可售房源为171079套,其中最多的余杭区为50820套,当天杭州全面取消限购。在政策调整,加大去库存化的过程中,杭州总的可售房源不减反增,也让开发商倍感压力。

“新的政策最关键的是提振了市场信心,既提振了开发商投资的信心,也提振了购房者的消费信心。”浙江工业大学虞晓芬教授告诉记者,一些原本贷过款已还清的购房者受益最大,他们可以按照首套房的首付比例买房,无形中也提高了这部分人的消费能力。

双赢机构董事长章惠芳认为,这次限贷政策的调整,对市场而言是一个比解除限购更大的利好。

## 投机空间已不大

几年的限购限贷政策,在挤压房地产市场泡沫的同时,也让

开发商和购房者都变得越来越成熟。

浙江厚道资产管理有限公司总裁丁浚哲认为,2010年“限购限贷”之后,不少房地产开发商转战到商业地产领域。“现在住宅类房子的投资空间已经不大。理性的投资者,现在是不太会去投资住宅类房产的。”

市民对投资楼市的想法也有了变化。家住杭州城西的胡先生几年前曾投资过几套房子,也赚了不少。但现在他已经抽身出来做别的理财,在他看来,房地产投资已经不再是高额回报的时代了。

“考虑到房产交易税以及政策风险等方面的因素,加上投资房地产的利润大幅缩水,购房者已经非常理性。”章惠芳告诉记者,这次政策调整也并没有采取“一刀切”的方式,而是分门别类加以区别,通过差别化政策的杠杆能让房地产市场更健康地发展。

开发商也变得更加理性。这次政策调整后大部分开发商没有坐地起价,而是以“去库存化”为主要目的。记者了解到,有些房地产商虽然对宁波等地的项目做出提价5%至10%的决定,但杭州的项目并没有价格变动。有的在价格上还略有优惠,如德信集团开发的柏林春天楼盘对部分户型推出“交1万减3万火热抢筹”活动,对一些中间户型推出低总价房源。

## 建筑工业化,为美丽浙江而来

王 钊

一块楼板,经过制模、水泥搅拌、布料、震动等工序后,几分钟就能成型,再经过8小时养护,就可以运至工地吊装……这就是工厂造房的流程。

2013年11月,远大住工浙江公司低调入驻杭州,同时筹建位于萧山临江高新技术园区内华东地区最大的PC(混凝土钢筋预制构件)生产基地,一期投资15亿元,预计今年11月底正式投产,规划年产能PC预制构件200万平方米,部品50万平方米,自主开发绿色建筑示范园100万平方米。该基地已被列入浙江省十大新型建筑工业化示范基地之一。

建筑时尚  
像造汽车一样造房子

对很多人来说,“像造汽车一样造房子”还是一件很遥远的事情,可能更适合出现在科幻片中。然而这一对我们来说很陌生的概念,其实早已在国家文件里有所提及。

国务院以2013年“1号文件”形式转发国家发改委、住建部联合制定的《绿色建筑行动方案》,明确要求以工业化方式全面推广发展绿色建筑。同年4月住建部要求2015年起新建房产项目50%以上达到绿色建筑标准。为了尽快推广建筑工业化产业,这两年北京、上海、湖南、合肥、沈阳等地均出台了相应的奖励政策。浙江省要求截至2015年底,全省要达到1000万平方米以上的PC(混凝土钢筋预制构件)建筑。

文件中提到的“绿色建筑”“建筑产业化”指的就是用工业化的方式造房子,通俗形象的表达就是“像造汽车一样地造房子”。

据悉,这种建筑方式在发达国家相当普遍和成熟,工业化率普遍达到75%以上。

产业发力  
远大住工基地11月投产

工厂造房,看起来简简单单的几步,若没有最前沿的建筑理念和复杂的高科技建筑工艺做支

撑,一步都无法动弹。

目前我国,建筑工业化正在崛起,其中做得最早,规模和实力相对较强的长沙远大住宅(集团)有限公司(简称“远大住工”)。18年的发展,远大住工将美国、日本、德国、新加坡等国家的先进理念、技术周期只需传统建筑方式的1/3。在建筑现场几乎看不到粉尘、污水,听不到隆隆噪音,通过集中装修也不存在二次装修所导致的大量建筑垃圾污染,大大减少了对森林、土地、水资源以及大气的污染破坏。绿色环保是远大住工贯穿整个产业架构体系的生命线。在施工过程中,远大住工实现了建筑业从工程时代进入工厂时代,完成手工到机械、工地到工厂、施工到总装、农民工到产业工人、技术人员到操作工人五大变革。将传统的建筑工地转变成住宅工厂的“总装车间”。

同时远大住工全面采用主体吊装、部品化装修等技术创新和机械作业,最大限度地节约资源并减少对环境负面的影响。

美丽浙江  
离不开绿色建筑

自2013年进入浙江以来,远

色的成绩单:节能70%、节地20%、节水80%、节能70%、节材20%。每百平方米可减少建筑垃圾5吨,用工量只需传统建筑方式的1/10,施工周期只需传统建筑方式的1/3。在建筑现场几乎看不到粉尘、污水,听不到隆隆噪音,通过集中装修也不存在二次装修所导致的大量建筑垃圾污染,大大减少了对森林、土地、水资源以及大气的污染破坏。

绿色环保是远大住工贯穿整个产业架构体系的生命线。在施工过程中,远大住工实现了建筑业从工程时代进入工厂时代,完成手工到机械、工地到工厂、施工到总装、农民工到产业工人、技术人员到操作工人五大变革。将传统的建筑工地转变成住宅工厂的“总装车间”。

同时远大住工全面采用主体吊装、部品化装修等技术创新和机械作业,最大限度地节约资源并减少对环境负面的影响。

大住工因其绿色环保的理念和雄厚的资金技术水平获得了迅速发展。其浙江公司目前在建的项目主要有:三墩北经济适用房项目、安吉凯蒂猫乐园员工公寓楼项目。其中三墩北经济适用房项目已被列入浙江省十大新型建筑工业化工程示范项目之一。该项目已于今年7月正式开始施工,项目总面积20.5万平方米。安吉凯蒂猫乐园员工公寓楼预计将于今年十月初竣工,目前已具参观条件。

远大住工在工业化建筑道路上潜心历练了18年之久,去年集团在全国重要一线城市均完成了市场布局。“美丽浙江”是浙江人民与未来的约定,远大住工正在用最前沿的科技手段助推绿色环保浙江蓝图的实现。据悉,为了让更多的人了解建筑工业化,远大住工将于今年10月24日-27日在杭州和平国际会展中心二楼A馆的房博会上向省内各界人士全面展示企业的实力和风采,届时现场也有专业人员解答疑问。

杭城一周成交前十楼盘(9.29-10.5)		
序号	楼盘名称	签约套数
1	大家运河之星	57
2	中粮方圆府	55
3	绿城之江1号	36
4	万科紫台	36
5	九龙仓碧玺	26
6	龙湖名景台	26
7	万科璞悦湾	22
8	申瑞国际	19
9	黄龙金茂悦	18
10	世茂之西湖	17

## 大地产

责任编辑:秦正长 版式:潘太武  
联系电话:0571-85310106

统一账户平台对外服务  
A股开户费将大降

据新华社上海10月7日电(记者 桑彤)10月8日起,中国证券登记结算公司将为持有证券账户的投资者配发一码通账户,这意味着证券统一账户将于“十一”后正式对外服务。根据测算,这一政策实施后,开立沪深A股账户的个人和机构单笔费用将降低56%左右,而投资者也期待尽快取消“一人一户”限制。

据介绍,证券账户整合的主要内容可概括为三个“一套”:一套账户、一套规则、一套系统。“一套账户”是通过配发一码通账户,关联沪深A、B股等各类证券账户,建立一套账户体系;“一套规则”是全面统一账户业务规则及处理流程,消除沪深市场账户业务差异带来的影响;“一套系统”是建立统一账户平台,负责账户业务的统一运营。

据中国证券登记结算有限责任公司公布的上线安排时间表显示,统一账户平台于10月1日至2日上线,10月6日进行通关测试,10月8日起正式对外服务。统一账户平台上线后,投资者将实名制开设一码通账户,但原有交易习惯不受影响。

证监会相关负责人表示,所谓放开“一人一户”主要是指逐步放开现有证券账户,也就是证券子账户的“一人一户”限制。但考虑到市场承受度,该限制放开是一个渐进过程。

## 杭州垃圾直运五年了

本报讯(记者 袁华明)从2009年至今,杭州垃圾清洁直运已经整整5周年了。该项工作推行以来,做到了“垃圾不落地、垃圾不外露、沿途不渗漏”,兑现了“新小区不再新建垃圾中转站,老小区垃圾中转站全面提升改造”的承诺,使450万杭州市民因此受益。

记者从清洁直运责任企业杭州市环境集团获悉,5年共清运垃圾494.57万吨,实现二氧化碳减排3.71万吨,COD(化学需氧量)减排5884.02吨。目前杭州日均清运量已达3856吨,清洁直运的占比已从5年前的5%上升至78%,目前清洁直运工作已向城郊推进。

杭州十月  
推盘加速

小叶

传统楼市旺季“金九银十”已过半,9月下旬杭州共有21盘开出,这个数字与8月同比尚有差距,可见今年“金九”又成空谈。走访中发现,越来越多的开发商对于“金九银十”等说法已不在意,推盘更多还是受政策影响。从7月28日余杭、萧山的解限,到8月28日杭州全面解限,在这些时间节点的影响下,购房者蠢蠢欲动,开发商谨慎去化,多采用“以价换量”这招。

截止目前,据数据统计,10月杭州预计有58盘开,其中新盘30,占到总开盘量的一半。从开发商的一贯作风来看,人们对于数字不能过多计较;但从9月的开盘情况来看,很多热销都是新盘以价换量的结果,所以,值得购房者期待。

10月的未来科技城或许会迎来再次爆发,多次热销的红盘欧美金融城(EFC),携板块老新盘再次光顾10月开盘榜,其价格、品质还是值得购房者看一看的。另外拱墅区蓝孔雀板块三盘、桃源板块两盘,也都是新面孔入市,看来10月的拱墅区势必硝烟弥漫。

房产中介  
上调收费

宋文杰

从10月1日开始,杭州我爱我家实行新的经纪服务收费标准。

以其新的收费标准测算,杭州我爱我家结合杭州现有的房屋成交价格结构,其调整后的平均收费水平在2.3%至2.5%,与南京相近,但仍低于北京的2.7%、天津、厦门等城市的3%。

对于此次调整,不少业内专业人士指出,对于中介服务收费标准的提升其实没有障碍,在国内最高收费标准也就是3%至4%的水平,而国外的收费标准一般都是6%。客户虽然对于费用敏感,但是实际上对于服务品质更加关注,毕竟对于一个数百万元的交易来说,交易服务过程的满意远比增加些许的成本更加重要。简单来说,中介市场主要还是要看服务,服务好有保障,收费高点客户也能接受;如果服务不好,交易安全没保障,再低的收费客户也不会认可。

## 杭州广州黄金周楼市成交平平

央行节前正式释放“松贷”信号,令人对黄金周楼市表现抱有期待。截至10月5日22:00,据透明售房网数据统计,本周(9.29-10.05)杭州全市成交1455套,其中主城区成交730套,余杭区成交525套,萧山区成交200套。上周(9.22-9.28)杭州全市成交2467套,其中主城区成交1222套,余杭区成交947套,萧山区成交298套。两相比较,总成交量环比下跌41.02%。

本周恰逢金九银十合龙,在九月的最后两天成交还是非常给力的,两天杭州总成交量920套,占到上周杭州成交量的六成。十一之后受黄金周影响,成交量日渐萎缩。

从个盘的成交量来看,主城区大家运河之星一周成交57套,位列主城区成

交榜首。项目于9月12日首开,80-89平方米户型总价75万起,类似这种给出总价范围的项目,似乎能够让购房者心理更有数。余杭区的周成交冠军是位于大运河新城板块的上亿中央郡,项目于9月20日首发,5288元/平方米起,以低于周边楼盘的价格在板块展开“厮杀”,战果不错。

而来自广州市场的统计数据显示,国庆长假前3日,全市网签224套一手房,相比去年416套同比下降41.65%,均价为每平方米11533元,同比上升18.95%。

在业内人士看来,尽管出现了数据上的下滑,但这不能直接判断为楼市惨淡,由于统计的滞后性,可能一些成交要在节后才能在数据上有所反映。而来自多个楼盘的现场走访反映看,房贷

新政利好已经在一定程度上促使开发商积极促销,部分楼盘已开始落实“认贷不认房”的房贷新政,以第一次贷款的利率优惠及首付处理。

在广州番禺区,某楼盘销售人员表示,现在符合新政条件的二次置业客户就可以按30%交首付购房;另有一些大型开发商下属楼盘的销售人员也表示,即日起按新规执行“首套房贷还清,二套房首付三成”。

对此,一些市场人士认为,房贷新政对广州楼市积压的大户型消化会有帮助,改善型置业会积极入市,购房需求将逐步释放。房价点评网广州高级分析师肖文晓认为,新政策除对释放楼市的改善型需求有积极意义外,还把首付和利率的自主权还给银行,市场又添利好。 鞠琳霖 王攀