

投资客偏爱中小户型,有温州人一口气买了4套90m²

高端楼盘的90m²,今年为啥特火

本报记者 任思思 吴佳怡

一直以来,市场上定位为中高端改善的楼盘,通常都会尽可能减少中小户型的数量。前几年,杭州单价在3万元以上的“改善盘”,如果打造90m²左右的户型,很难符合改善人群“以小换大”的需求,相比大户型要难卖一些。

不过今年以来,随着杭州楼市行情的变化,小户型特别是中高端项目的小户型,却比大户型更好卖了。不少单价超过4万元的楼盘,小户型成交比例较去年有明显提升;个别项目中小户型定价甚至高于大户型。例如滨江锦绣之城,其最小户型110m²,单价要高于127m²户型,并且一房难求。

中小户型走俏的背后,一个重要因素是投资客的涌入;而对于一些自住改善人群来说,随着房价上涨,也转而选择了小户型。



新华社资料图片

某楼盘90m²户型销售占比从18.5%涨到80%

南星板块的金隅学府在2013年拿地时,“70/90”政策还未放开,虽然定位为中高端楼盘,但整个项目90m²房源比例超过50%。

一开始,金隅学府小户型的销售情况并不理想。据中指院数据显示,金隅学府2015年共成交72套,其中90m²以下仅17套,占18.5%;而2016年1月1日至8月28日,该楼盘成交的288房源中,90m²以下户型多达229套,占比80%。

其他一些中高端楼盘也出现类似情况。融信·杭州公馆2015年成交的房源中,70~90m²户型占30%,而今年以来这一比例上升至58%。世茂·天宸今年以来90m²以下户型成交占比,由2015年的55%提升至64%。

申花板块的几个新盘中,小户型备受青睐。作为去年以来房价涨幅最大的板块之一,申花今年一有90m²小户型入市,销售都异常火爆。九龙仓·珑玺一期房源售罄后,后续价格预计会涨到35000元/m²以上,但购买小户型的客户量一直很大。

而滨江·锦绣之城,其最小面积的110m²售价已经超过了大户型。一期推出的房源110m²单价平均在45000元/m²,而126m²户型单价仅4万出头。从认购情况来看,110m²户型还出现一房难求的局面。置业顾问小杨告诉记者,110m²户型的得房率较高,

总价相对较低,所以意向客户比较多。

在浙报地产传媒研究院院长丁建刚看来,这是市场上行发展的一个结果。“像上海、香港这种房地产行业发展成熟、寸土寸金的城市,不少90m²户型也是豪宅,并且都受到市场认可。”丁建刚说。

投资客专挑小户型 有人一口气买下四套

今年以来,杭州市场中的投资客比例大大增加,而他们大多都挑选小户型出手。

金隅学府项目策划负责人丁宏诚表示,今年购买90m²的客户群与去年相比,发生了很大变化。去年购买90m²房源的客户结构相对单一,大部分是冲着学区来的自住客群。而今年,客户结构丰富了很多,尤其是投资客频繁出现,比例上升。从金隅学府的成交情况来看,投资需求的比例明显上升,低总价的小户型成为投资客的首选;另外,还有部分购房者是为还没毕业或刚毕业的子女提前购买。

世茂天宸的90m²中也有不少投资客群,有人还不止买一套。企划经理李延告诉记者,6月底就有一个温州籍购房者,一次性购买了4套90m²户型,还当场打电话叫来朋友也认购了一套。还有不少客户一次性入手2套90m²户型。“这些投资客基本上都是看好区域价值和接下来的行情,打算长期持有

的。”李延说。

九龙仓·珑玺项目一位负责人告诉记者,珑玺售出的房源中,投资客在89m²户型中所占的比例,也远远大于124m²户型。

透明售房市场研究院院长方张接认为,小户型的需求增大一个很重要的原因在于,眼下的市场已经从过去几年自住型需求为主导,过渡到投资需求为主导。根据透明研究院统计,杭州近期成交的房源中,约百分之30%是外地客购买,另外,杭州本地人成交的房源中,又有一部分是出于保值或投资需求购买的,因此粗略估计,杭州整个市场已经有50~60%是投资客。而对于投资客来说,自然更倾向于总价较低的90m²户型,投入成本相对较低,出手也更容易。

房价上涨 改善人群溢出到小户型

除了投资客以外,还有一部分是自住需求,包括从大户型“溢出”的需求。方张接指出,目前杭州整体价格基准提高,同时市场上单价3万元以上的小户型可售房源基数增大。当预算不够买大户型时,购房者也会适时地作出需求调整,直接造成了高单价小户型成交量增大。

双赢机构总经理章惠芳表示,市场价格提升后,一部分首次置业、原本考虑购买大户型的购房者,如果希望留在原来中意的板块内,又不希望降低居住品质,就会调低对面积的预期。

我们来算一笔账,申花板块某楼盘,4月份120~140m²户型成交均价25300元/m²,总价约在310万元左右。而8月份该面积段成交均价已经上涨至31000元/m²,平均总价涨了至少70多万元。接下来该项目加推的90m²户型预计34000元/m²,算下来总价几乎与4月份的124m²持平。也就是说,在热门板块,上半年预算300多万元购买120多m²改善型房源的购房者,到了现在,如果预算不提高,也只能买90m²的小户型了。

业内人士认为,通常对于房价较低的刚需楼盘,购房者是以单价作为考量标准,因为单价基数较低,稍微涨一点价格,看起来变化就很大,而对于核心板块和高端的楼盘来说,购房者是以总价逻辑来判断的,所以他们对于单价的敏感度没有那么高,总价才是下单与否的决定标准。

楼市百问

本报记者 王佳骏

如果你打算近期置业,在买房过程中遇到任何疑问,欢迎您加“杭州房产”(微信号:qjwbdc)的微信好友并留言,在微信上向我们提问;或登陆购房宝网站(www.house178.com)的专家咨询页,钱报购房专家团成员将为您提供准确的答案。留下手机号码的读者将优先得到回答的机会。

关于投资

问:我想买一套城东100万元以内的房子,希望靠近地铁口,好出租一点。请专家推荐。

李涛(钱报地产研究员)答:按你需求的条件,景芳符合你的预算,房子面积在30~40m²左右,月租金目前在2500~3000元/月不等。按照这个比例计算,年回报率在4%左右,如果单纯考虑出租的话,回报率不是很

高,但相对稳定。

关于置业

问:我是职场新人,没什么积蓄,现在准备在城西买房,家里最多能够支持我200万元,有什么楼盘比较合适?

赵红燕(钱报地产研究员)答:建议你关注一下紫金港板块的项目,比如金地申花里在售的小户型尾盘,景瑞申花郡,浙铁阳光郡,这些楼盘的90m²户型可以做一下比较。

关于维权

问:我看中了一套公寓,当交了定金后发现他们还没有领到预售证,没有预售许可证卖房子是不是违法的?定金还能退回来吗?

胡增冬(不动产法律专家、专职律师)答:根据规定,出卖方未取得商品房预售许可证证明,与买受人订立的商品房预售合同,应当认定无效,但是在起诉前取得商品房预售许可证明的,可以认定有效,所以要看时间点。



扫描二维码
更多精彩
请关注微信
“杭州房产”

