

楼市百问

本报记者 王佳骏

政府连出调控政策后,杭州楼市的高歌猛进得到有效遏制,尤其对于房价来说,基本没有了之前的那种上冲势头。然而楼市的盘整,也让很多人有些茫然,现在这个时间该不该买房,如果买的话,会不会成为“接盘侠”?

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。

关于置业

问:我想买一套二手房,要求交付10年以内、地段还可以、配套成熟、学区比较好、预算350万元内,请专家帮忙推荐下。

刘辉(豪世华邦营销中心负责人)答:这价格可考虑西湖区古翠路一带,比如金色蓝庭、世纪新城等楼盘。学区、配套、地段、交通都不错。

问:最近在看房,一个是万科溪望140m²小排屋,户型可以,精装,地段也不错;另一个是绿城翡翠城海棠院子,户型也很好,就是近高架桥,毛坯房,我该如何选择?

黄磊(钱报地产研究员)答:地段万科溪望略好,户型也紧凑些,但性价比一般。翡翠城海棠院子胜在大盘社区与品质。建议根据个人实际情况来选择。

问:我在蒋村这边工作,今年要结婚了,想入手一套130万元左右的二手房,帮忙推荐一下,如果有学校就更好了。

周包军(杭州我爱我家企划部总监)答:130万元总价的房子在城西只能考虑50m²左右的老小区,比如翠苑、古荡,如果要房子新一点的话可考虑闲林。

问:我最近看房,一个是萧山恒园,目前单价接近30000元。另外还看了滨江的回迁房,单价只要20000/m²左右,我该如何选择?

周包军(杭州我爱我家企划部总监)答:滨江的回迁房年代比较新,算不上老破小。楼盘之间没有好坏,对于自住来说,还是要量力而为。有能力的话一步到位,如果能力不足,阶梯换房也是个不错的选择。

关于投资

问:江东壹号小商品市场店铺能投资吗?

钟道平(钱报地产研究员)答:总的来说商铺是近些年来投资回报率最低的,因为它们需要有合理的经营规划,才会有投资回报。建议你多比较,以小户型、低总价、沿街可做餐饮等因素作为考虑重点。

问:我准备在滨江钱塘之星投资一套底商,面积50多m²,总价230万元左右,投资前景和升值空间怎么样,后续出手容易吗?

钟道平(钱报地产研究员)答:钱塘之星周边交通生活配套相对成熟,商铺有7.1米层高,全业态重餐饮,项目位于地铁口。可以考虑购买,投资需谨慎。

问:如果我的购房需求是先自住1~3年,然后出租或售出,汉峰·峰公馆的酒店式公寓现在价格27000元/m²,是否值得购买?

史一方(钱报地产研究员)答:酒店式公寓的优点是低总价,另外该项目周边交通生活配套成熟。如果工作需要,自住可以选择,未来出租也不错,出售的话不一定会增值。

问:曙光新村现在50000元/m²的单价值得买吗,还有上涨的空间吗?

刘辉(豪世华邦营销中心负责人)答:曙光新村是求是小学学区房,位置也不错。但考虑到它价格已较高,年代也有点久,在市场上没有太大的优势。

关于按揭

问:我在老家有房产,目前在还银行按揭。杭州无房产,为人才落户,如果我购买房子的话,首付必须按照50%吗?

刘辉(豪世华邦营销中心负责人)答:杭州目前的情况,二套认定是认贷不认房,银行系统是全国联网,目前你的首付是5成,除非还清贷款才能享受首付3成。



李涛淘房

钱江晚报
资深房产记者
钱报地产
营销策划公司
副总经理

“李涛淘房”
闲鱼拍卖通道

城西交通难解决在望,先来淘套好房子

为解决杭州大城西的“交通难”问题,政府先后公布了杭州火车西站和杭州城西机场的选址。本周李涛淘房为大家介绍两处城西优质住所。一套是美林公馆,另一套是青城山语间。如果您喜欢,可添加李涛本人微信咨询,账号为18958110442,或扫描旁边的二维码添加。更多特价房可关注购房宝(www.house178.com)、微信号“litaotaofang”,或添加“李涛淘房”QQ群(群号:342066663)。

城西科创走廊上的别墅,单价仅需7520元/m²

楼盘:青城山语间
项目位置:杭州临安科技大道,绿城桃李春风西侧
原总价:370万元
现总价:350万元
优惠后单价:7520元/m²
面积:465.4m²
户型:五房四卫
楼层:地下1层/地上2层
交付时间:2018年6月

记者点评:
1、目前杭临城际铁路已动工兴建,建成后和杭州地铁5号线、3号线无缝对接,城西科创大走廊规划也已通过,青山湖板块未来前景非常可观。
2、项目由绿城旗下杭州九米设计院规划设计,本次推荐的这套山地别墅,可满足三代同堂居住,还赠送约260m²的私家院子。
3、本次推荐房源折后售价约350万元,是项目目前在售性价比比较高的独栋别墅。



西溪湿地旁,还有单价不到两万的低密度住宅

楼盘:美林公馆
项目位置:荆长大道和文二西路交叉口东北角
原总价:1100万元
现总价:910万元
优惠后单价:17400元/m²
建筑面积:524m²
户型格局:地上4层/地下一层
交付时间:已交付
记者点评:

美林公馆同时拥有湿地景观资源和未来科技城板块核心优势,本次推出的14-2,进深11米,面宽9.8米,户型方正,另赠送200m²地下室和近200m²的花园,同时配3个车位。

夕阳红长江三峡包船游7日游 杭州名都旅行社

11月27日出发 三峡神农架 神农架 双卧8日游1199元起 全含特惠1999元 一楼两人间起

现在报名送贵州三日游价值299元 满6人免升级游轮送一晚五星级酒店

游长江三峡必游: 世界遗产神农架 武陵山地 白鹤梁 元代175米水下博物馆

景点全含: 长江大小三峡、武汉黄鹤楼、宜昌 三峡大坝180平台 屈原纪念馆、神农架神农架 黄龙瀑布 天生桥、巫山神女溪、碧地峡、云阳张飞庙、武陵山大裂谷+天下第一梯、涪陵白鹤梁 175米水下博物馆、山城重庆 渣滓洞 白公馆 洪崖洞 7日游/8日游 | 以上景点全含包会, 无需另行自费!

可送特五大惊喜送: 1. 贵州赤水大瀑布三日游 299元 2. 西昌神女溪 碧地峡 3. 3. 九寨沟 5日游 590元 4. 张家界 5日游 680元 5. 九寨沟+峨眉山乐山 7日游 780元

全含内容: 杭州到宜昌动车 全程游船 2人同4晚 重庆住一晚 行程所列门票 重庆回杭州卧铺 8大景点门票全含 全程导游服务 无需自费!