楼市百问

本报记者 王佳骏

限购政策出来后,咨询我们置业的读者非但没有减少,反而增加了许多,不少人觉得,杭州楼市远没有见顶,毕竟一房难求已经成为当前行情的缩影,本期楼市百问将近期读者问题进行解答。

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“钱江晚报杭州房产”(微信号:qjwbdc)的微信好友并留言,在微信上向我们提问;或登录购房宝网站(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:我看现在大家都在抢房子,新房因为没有关系买不到,二手房价格又在涨,本来想买套改善的,又不知从何下手,帮忙推荐一下。

黄磊(钱报地产研究员)答:如果你是投资需求的话,建议谨慎选择。如果是置换需求,建议选择次中心的品质楼盘,比如大家绿城金麟府、滨江金茂府或者融创涌清府。

问:我想咨询一下,恒大帝景、新城香悦公馆、滨江旭辉东方悦府、新城香悦奥府哪个潜力大点?

钟道平(钱报地产研究员)答:价格应该是新城香悦奥府高些。交通的话滨江旭辉东方悦府直接地铁口最方便,恒大帝景性价比不错。要说潜力的话,还不如实际衡量自己的需求。

问:中企艮山府是我最近一直关注的楼盘,它现在单价3万多,可以入手吗?

黄磊(钱报地产研究员)答:项目约5公里衔接武林商圈、约3公里直达钱江新城,交通和地段都不错。它是准现房交付,所以可以去实地看看,目前在售价格在同等区域内比较,应该是性价比很高的。

问:最近看了几次融创涌清府感觉还不错,听说快要开盘了,多少价位值得购买?

黄磊(钱报地产研究员)答:市中心豪宅的珍稀价值有目共睹,项目位于钱江新城,地段好。价格的话主要是看自己的预期,觉得物有所值就可以下手,去年12月,金隅中铁在周边拿地楼面价已经达到43288元/m^2,届时可将其作为参考决定。

关于投资

问:我想做一个长线投资,流水苑50㎡的小户型,总价135万值得入手吗?

黄磊(钱报地产研究员)答:近几个月,流水苑成交均价在26000元/m^2左右,不同楼层与不同户型在价格上有差异。长线投资主要是租金收益和未来趋势,市中心老房子出手价格涨幅不大,但租赁前景会比较乐观。

问:看了嘉里云荷庭和万科海上明月,买房预计会住5年,属于过渡房,还是主要考虑未来升值空间大一些的,有好的建议吗?

钟道平(钱报地产研究员)答:两个楼盘,一个在之江板块,一个在萧山、奥体延伸板块。目前来说,钱江世纪城奥体板块比较热门,但万科项目交通比较便捷。如果只是过渡,建议考虑相对来说工作就近方便点的项目。

关于维权

问:我在余杭临平某楼盘购买了一套期房,我选择的是公积金商业组合贷款,由于该楼盘还不具备省直公积金中心要求房子结顶才能放贷的条件。但我签订的合同里规定了要在一月内将剩余房款支付给开发商,否则要承担违约责任,而且合同里开发商规定了只要非出卖人原因,不管银行还是政策原因,逾期都算买受人违约。开发商这样的法律条款有效吗?

胡增冬(不动产法律专家、专职律师)答:根据你的情况,合同约定优先,如果没有约定,可以适用法律规定。商品房买卖合同纠纷司法解释规定:商品房买卖合同约定,买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的,对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的,当事人可以请求解除合同,出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

淘房专栏

扫右侧二维码 (本地手机人请加"小淘"个人微信 了解上千房源秘籍)

楼市火爆、抢不到房?这里有3套好房源

上周杭州市区商品房签约破5000套,市场并没有因为限购而降温。本周淘房专栏为您推荐三套房源:一套是位于秋石高架北的野风·花与墅;一套是在南苑街道中心位置的华元·花涧堂;还有一套是临安青山湖的独栋山地别墅青城山语间。如您有意向购买,请添加淘房专栏微信咨询,账号为18958110442,更多特价房可关注购房宝(www.house178.com),或添加“淘房专栏”QQ群(群号:342066663)。

城北花园跃墅 总价185万多

楼盘名:野风·花与墅
位置:秋石北,超山风景区旁
原价:1938759元
现价:1858759元
建筑面积:198.23m^2
优惠后单价:9376元/m^2
室号:16-2-101
装修:毛坯
交付时间:现房
记者点评:

野风·花与墅位于城东智造大走廊板块,坐拥超山绝佳景观资源,项目周边“三路一环”快速路网已在建设中,未来将大大缩短该项目与武林商圈、钱江新城的距离。

杭州大城东的双地铁花园别墅

楼盘:华元·花涧堂
位置:艺尚小镇旁、南苑街道中心位置
原价:643万元
现价:600万元
建筑面积:244m^2
交付时间:2017年12月31日
记者点评:

华元·花涧堂位于临平新城核心居住区,距离地铁一号线南苑站、余杭高铁站仅500米。此外,紧邻项目的国家级特色小镇——艺尚小镇已顺利开园。

此套房源为边套,三面庭院,让采光通风都得到了有效保障。还有204m^2的花园面积,及地下室、露台等拓展空间190m^2。

青山湖独栋大别墅 私享一方大院

楼盘:青城山语间
原总价:7193367元
现总价:6990000元
位置:杭州临安科技大道,绿城桃李春风西侧
面积:756.94m^2
户型:8房7卫
楼层:地下1层,地上2层
交付时间:2018年6月份
记者点评:

青城山语间位于临安青山湖,不限购,并且有城西科创大走廊规划利好,杭临城际铁已开工建设,未来将和地铁3号线、5号线无缝对接。项目由绿城旗下杭州九米设计院规划设计,性价比极高。