

3.28新政以来,杭州市区商业项目成交占比超过住宅 投资潮遇阻改道,涌向热门商业项目

本报记者 孙晨

3月28日,杭州住宅限购再度升级。在住宅投资受阻后,资金并未偃旗息鼓,大量涌向不限购的商业项目。

3.28新政以来,杭州市区(除富阳)成交套数排名前十的有一半以上都是商业项目,且成交占比超过50%,取代住宅成为市场主力军。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

4月以来商业成交超住宅 低总价是热门项目特点

中国指数研究院数据显示,今年3月,杭州市区(不含富阳)商业项目共成交7101套,是去年1月以来,单月商业项目成交量最高的一个月。而今年4月以来,商业项目已经成交4143套,占比高达52.7%。其中4月3日那天,商业项目的成交占比竟然达到75.3%。

目前的限购政策以“堵”为主,不过在楼市预期发生改变之前,投资需求依旧旺盛,不限购的商业地产逆势成为市场亮点。其实,今年以来,杭州商业项目的占比就一直维持在高位,平均占比达到40%。

细分业态,酒店式公寓在新政频出的这段时间,一直表现抢眼。3月,市区共成交酒店式公寓4834套,同样创了去年1月以来的新高。

低总价产品是商业项目成交的主力军。今年以来,市区成交量排名前十的楼盘中,商业项目占六席,其中,排名第一的久久鑫尚汇成交545套,套均面积只有14m²,大部分为小面积的商铺。

此外,排名前十的商业项目中,大部分为酒店式公寓项目,套均面积在60m²以下,总价基本都在120万元以内。商铺总价在50万元以内的项目也很好卖。这也是目前成交火爆的商业项目的特点。

“从目前来看,市场上主流成交的还是酒店式公寓,其次是小面积商铺,而写字楼相对来说销售周期更长。”世邦魏理仕杭州分公司董事总经理马英枢告诉钱报记者。数据显示,2017年以来,成交排名前十的项目中,有5个是酒店式公寓。

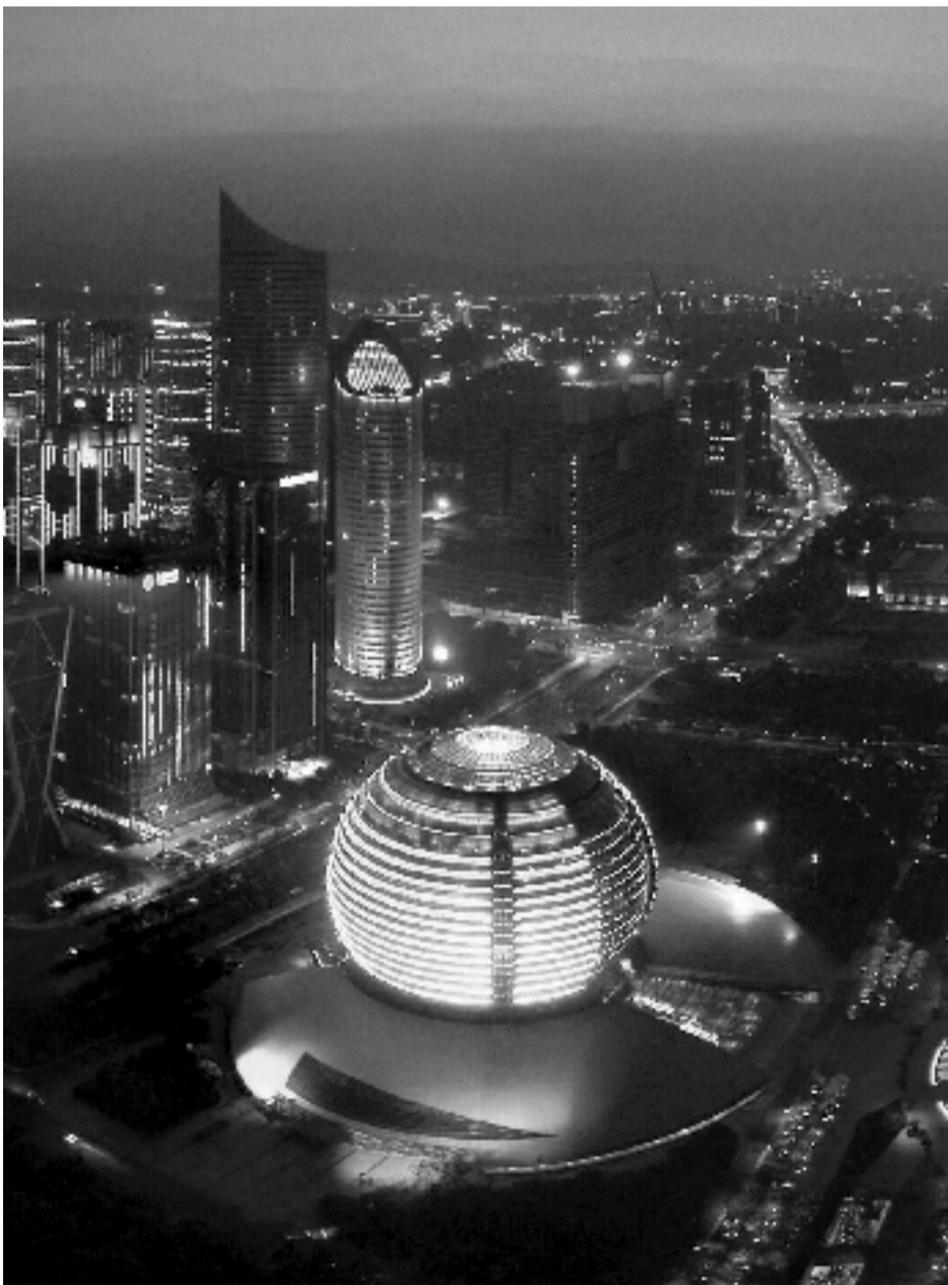
“眼看酒店式公寓总价低、易出租,许多原来写字楼项目改规划,把项目变成酒店式公寓。”一位业内人士透露。

3.28新政后 不少购房者转买商业项目

3.28新政,让不少投资住宅受挫的购房者转而购买商业项目。

“其实受新政影响最大的这群人,手头资金有限,因而新政后首付提高两成,对他们而言是一个很大的缺口,不得不放弃购买。但他们又担心钱留在手上贬值,于是商业项目成为投资替代品。比起住宅,这些商业项目总价低,投资门槛也低,退而求其次,投资商业项目也不失为一种资产保值手段,特别是一些地段好的酒店式公寓项目,年投资回报率在5%左右,甚至更高。而本身物业还有可能增值。”一位商业项目专家分析道。

柳女士就是因为受到新政影响,最后选择了资金门槛更低的商业项目。“现在市区地



钱江新城夜景图

本报记者
潘良干 摄

段好点的住宅总价都要300万元以上,而且还没有小面积的,总价动辄500万元,二套改善首付就要300万元,现阶段承受不起。”柳女士告诉记者,自己终极目标仍然是改善,买酒店式公寓就是用来过渡,“我的设想是,现在地段好的商业租金高,像滨江一些区域的酒店式公寓,租金高的有6000元/月,所以付个首付,就可以靠租金还贷,没什么压力。等到过几年限购限贷松动了,再去买套改善房。”

杭州商业项目走俏,也令其库存不断减少。中国指数研究院数据显示,2015年年底,杭州市(不含富阳)商业项目库存高达69401套,按照当年每月的平均去化速度,去化周期更是达到恐怖的37个月。而目前杭州商业项目可售房源50685套,如果按照今年前四个月平均成交4071套的情况看,这些房源一年也就卖完了。

3%的商业大盘 占了商业总成交的35%

仔细研究发现,目前可售量在500套以上的商业项目仅21个,占有市区商业项目的3%;而他们的成交总量占商业总成交量的35%,换句话说,目前市区商业的销售主要集中在几个大盘身上,譬如久久鑫尚汇、华元欢乐城、运河郡等。

总结这些热销项目,马英枢表示不能只图价格便宜,“要从交通便利程度、区域规划、

供求关系、出租情况以及租金涨跌这几个方面做判断。”

现在有一类商业投资的热点,就是跟着创业集群走,一来不愁租不出去,二来这些白领对租金的接受程度普遍较高。比如,未来科技城核心的EFC,毗邻阿里巴巴总部和梦想小镇,定位为海归住区,再加上地铁上盖,令不少投资客乃至自住客青睐;还有新的互联网金融中心,西溪路一带,钱江浙商创投中心依托西溪谷这个互联网生态谷,其写字楼项目的销售不俗。

阿当和他的兄弟在EFC买了套酒店式公寓,就是因为看中“这里拥有不少企业和创业资源,对我们日后创业有帮助”。

还有一些商业项目,性价比很高,这不单因为总价低,往往这些项目有地铁上盖综合体概念,体量较大,作为区域的运营服务商,它的吸附能力极强,本身就自带很多配套项目,比如去年成交4000多套的销冠华元欢乐城,就体现了这几大热销要素。

地段也很重要,位于钱江新城二期的向江来,就一直受到投资客的关注,吴先生刚刚买了一套。“在买向江来之前,我观察过钱江新城酒店式公寓租金水平,差不多每年都有500~1000元/m²的涨幅。现在向江来在卖2.7万元/m²左右,对比周边住宅价格低不少。亚运会前杭州在基建上还会有大量投入,尤其是轨道交通会变发达,而钱江新城也明确是城市中心,所以我相信租金和物业都会有一定增值的空间。”