

“老破小”补涨凶猛,二手豪宅却跑输大盘

本报记者 徐叔竟

“市区老破小的均价已经普遍达到3万元/m²的关口了。朝晖这里有两套二手房,面积相差大概10m²,但前后卖不过相差一两个月时间,总价却差了近100万元。”

“上个月底有套求是新村的二手房,成交均价67000元/m²。边上绿园最近成交的一套房源,均价也才60700元/m²。”

最近,钱报记者整理二手房信息,发现去年还被不少投资者诟病“非优质资产”、“建议尽快抛售”的老破小二手房,近期迅速补涨。相比之下,那些二手豪宅,今年以来涨幅不大,从某种程度上来说,甚至跑输了大盘。

2200万元,单价约12万元/m²,但这种挂价有价无市,纯属博傻。从实际成交数据可以看出,今年1月以来,绿园每个月都成交1~3套,成交均价基本在4.5万~5.4万元/m²,5月的最新成交均价是52806元/m²。

相比之下,其周边紧邻的两个老小区求是村和曙光新村的价格则生猛多了。

求是村的房源户型比较多样,既有40m²的小户型,也有50~90m²的主流老小区户型,甚至还有184m²的大户型。今年5月17日,就有一套184m²的大户型成交,单价为51435元/m²;而第二天有一套41m²的小户型成交,单价达到61442元/m²。

曙光新村的户型面积相对较小,集中在30~60m²,因此是很多工薪阶层家庭购买学区房的首选之一。曙光新村今年1月份的成交房源均价为52510元/m²,截至5月,其成交均价已经达到54458元/m²。

业内人士说,就最近几年的二手房价格趋势来看,学区房基本上是面积越小成交均价越高,大户型反而没优势。

购买二手豪宅 以资金避险需求为主

除了户型面积大、总价高外,二手豪宅跑输大盘还有两个很重要的原因。

浙江中原地产首席分析师荆海燕说,很多二手豪宅当初都是精装修交付的。众所周知,精装修最花钱的就是厨卫,光这一块的花费就达到几十万元甚至更高,不过其一旦使用过,一来容易显脏,二来人们都有“不喜欢用别人用过的东西”的心理。“我曾经去看过一套某豪宅的二手房,其它都不错,就是厨卫看上去脏脏的,接手的买家为这个厨卫装修多花几十万元不值得。拆掉了可惜,不拆掉又看着心堵。”并且,精装修一般在5年后会不断老化折旧,反而成了鸡肋。



蓝色钱江实景图

其次,这些年商品房产品更迭快,特别是住宅功能性和科技含量方面,老牌豪宅明显有点落伍。荆海燕说,现在的新一代豪宅,空间功能如果合理利用,甚至可以在130m²户型里做出四室两厅两卫;反观以前的豪宅,浪费很多,比如之江转塘一带的某高端楼盘,200多m²的户型只做了三室两厅两卫。而且新一代豪宅还有一个重要的加分项是科技系统的运用,如地暖、新风系统、智能家居系统等已是标配,但早期豪宅却不具备。

但二手豪宅仍有其不可替代的优点,那就是地理位置绝佳,抗风险能力强。“很多富裕阶层买二手豪宅,主要看重地段,以及给资金一个优质的避险去处,能稳定保值增值足矣。”



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

7年前开盘价就达4万多元/m² 涨幅却跑输大盘

近日,有网友在论坛上发帖,《2010年底这个价格是不是够豪了?猜猜什么楼盘》,里面贴出一张照片,上面是某楼盘2010年底时的销控表:“1001室,五室两厅四卫,建筑面积235.10m²,销售均价43200元/m²,总价1015万元……”

有眼尖的网友一眼认出,这个楼盘是蓝色钱江。

蓝色钱江是杭州楼市上一波热潮中的绝对明星,地处钱江新城豪宅区,拥有一线江景,并且是绿城二代高层公寓的代表作,当时风头无俩。尽管蓝色钱江至今仍是杭州豪宅代表,但论起涨幅,可能底气就不那么足了。

从今年以来的具体成交情况来看,蓝色钱江1月份成交了一套房源,单价53786元/m²,2月份成交均价58347元/m²,其后三个月的成交均价分别为38687元/m²、36337元/m²、40796元/m²。最近三个月的价格很大程度上是因为蓝色钱江有一部分40年产权酒店式公寓,其成交价格拉低了均价。不过杭州透明售房网显示,今年4月19日其住宅部分成交了一套714.98m²的超大户型,总价3600万元,单价50351元/m²。

离蓝色钱江比较近的二手房老小区,主要有望江家园和近江家园。这两个老小区今年年初的成交均价普遍还在3.2~3.4万元/m²,但在5月份,其价格已经站稳了3.7~3.8万元/m²,涨幅较为明显。

事实上,老牌豪宅因为单价和总价基础高,今年以来普遍出现“滞胀”现象。如武林广场一带的白马公寓,今年的成交价基本稳定在4.4万~4.6万元左右;钱江新城南星桥板块的春江花月,今年成交了30多套房源,均价基本集中在4.2~4.4万元/m²。相比这几个豪宅,其隔壁或邻近的小区,如半道红小区、大塘新村、凤凰南苑,今年以来价格稳步上扬,到目前普遍有5000元~6000元/m²的涨幅。

同为求是学区房 豪宅绿园均价不敌老小区

位于黄龙商圈的绿园,是杭州老牌豪宅之一。2003年售价就在8500元/m²左右。因为地处市中心,离西湖景区不过咫尺,并且还有“求是学区”加持,多年来深受改善客户心仪。

不过随着近些年学区房的单价不断推高,小面积、低总价的学区房成了绝大多数学区刚需客户的选择。在这样的背景下,老破小学区房价格持续飙升,像绿园这样房源面积普遍在130m²以上的改善楼盘就显得有点尴尬。

虽然最近绿园有套183m²的房源挂牌价

附:部分豪宅及周边老小区今年以来成交数据(单位:元/m²)

小区	成交	1月	2月	3月	4月	5月
绿园	套数	2	1	3	2	2
	均价	48455	47246	44637	53485	52806
求是村	套数	5	6	6	2	4
	均价	46914	48647	59029	54853	55043
曙光新村	套数	1	3	8	5	2
	均价	52510	46388	51624	48734	54458
白马公寓	套数	0	1	0	2	0
	均价	/	45671	/	43770	/
半道红小区	套数	0	7	3	1	2
	均价	/	26301	28117	31047	31402
大塘新村	套数	4	5	12	7	9
	均价	26651	25001	27450	28131	29645
蓝色钱江	套数	1	7	5	4	1
	均价	53786	58347	38687	36337	40796
望江家园东园	套数	2	1	8	1	4
	均价	34098	35309	35102	33661	38106
望江家园西园	套数	3	7	6	4	7
	均价	32881	35346	32252	37303	37397
近江家园	套数	14	14	29	15	10
	均价	33940	35790	36530	36490	37759
春江花月	套数	3	5	18	3	2
	均价	42049	44199	42952	43303	43551
凤凰南苑	套数	0	10	7	7	10
	均价	/	28671	29631	32882	33473
东方润园	套数	2	0	1	2	1
	均价	37382	/	44097	50226	43014
景芳	套数	50	68	109	44	53
	均价	24366	25215	27232	29912	29854

数据来源我爱我家