

杭州卖鱼桥学区房,单价不到3万元/m²;市中心国都公寓一轮成交 楼市进入冷静期,法拍房也降温

本报记者 徐叔竞

二手房成交量持续萎缩,新房市场也终于松动了,进入年底,杭州楼市初现疲态,曾经狂热的法拍房也降温了;越来越多的法拍房,成交价低于评估价。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

卖小学区房单价不到3万元/m² 市中心国都公寓起拍价成交

在几个月前杭州法拍房火热的时候,一位经手过多套法拍房的法官曾经感叹,以前每套法拍房的关注焦点是会不会流拍,而今年法拍房的关注焦点是溢价率会不会创新高的问题。

然而11月下旬以来,一些本应属于“爆款”的房源,却以远低于市场价的价格成交,有的甚至直接以起拍价成交。11月29日,就有两套地段、学区相当不错的房源,竞拍价格让无数网友看得眼珠子都要弹出来了——

一套市中心国都公寓148.6m²的房源,评估价735万元,实际成交价515万元,相当于单价仅3.47万元/m²。而在二手房市场,目前国都公寓小户型房源的成交均价基本在5万元/m²左右,140m²以上的大户型,今年成交均价也都超过4万元/m²;

还有一套位于信义坊一带的墅林苑房源,为卖鱼桥小学本部学区房,面积也比较适中,为82.5m²,最后实际成交价为246万元,折算下来单价为2.98万元/m²。相比之下,在二手房市场上,墅林苑11月有套72m²的房源成交,单价为4.13万元/m²。

这两套看上去很不错的房源,为何成交价低得出人意料?来拍网法务部主管王路说,

国都公寓这套房源,当时有位客户来咨询并去实地勘察后,觉得户型和学区一般,评估总价也比较高,因此放弃了报名,“后来看到竞拍价只要515万元,这位客户很后悔。因为这套房子最后只有2人报名,实际竞拍时只有一位客户出了一次价格,就以起拍价成交了。”

而墅林苑这套房源曾经也有位想买学区房的客户去现场看过,觉得楼层高(6楼)、没电梯,于是放弃。墅林苑的房子共有9人报名。“最后竞拍成交价不算高,说明现在竞拍人越来越理性了。”

多套法拍房低于评估价成交 咨询报名的人明显减少

除了国都公寓和墅林苑,最近还有多套法拍房,实际竞拍成交价低于评估价。

比如,11月25日,一套市中心绿洲花园169.08m²的房源,评估价为762万元,最后实际成交价为701万元。

11月26日,一套滨江区银色港湾149.51m²的房源,评估价500.59万元,最后实际成交价451万元;一套萧山区金色钱塘232.25m²的房源,评估价557万元,实际成交价446万元,整整低了百来万;一套钱江世纪城佳境天城238.91m²的房源,评估价541万元,实际成交价522万元。

11月28日,一套市中心清水公寓144.72m²的房源,评估价564万元,实际成交价534万元;一套和家园紫和园370.81m²的房源,评估价1000万元,实际成交价836.5万元。同一天,还有一套顶级豪宅九溪玫瑰园219m²的房源,评估价879.2万元,最后因无人报名惨遭流拍。

对于近期频频出现成交价低于评估价,萧山区人民法院负责法拍房的董法官说,因为法拍房的评估价格往往是1~3个月前的二手房市场价,因此最近这批竞拍房源,其评估价多数是8月~10月二手房市场行情最好时候

的价格,本身可能就有点偏高,实际竞拍时最后成交价虽然没有达到评估价,但大多数也没有太偏离市场价。

不过,最近这段时间法拍房咨询报名人数减少,却是不争的事实。在淘宝司法拍卖平台上,大多数即将在两三天内竞拍的房源,截至目前还无一人报名,这在几个月前是无法想象的。当时,很多意向客户会早早咨询并去现场看房、报名,做好准备坐等一场“恶战”。几个月前,热门房源动辄有五六十人报名,而现在即使是比较有独特优势的房源,如墅林苑、清水公寓、曙光之城等,也不过几个人报名。

三大原因共振 法拍房终于降温

对于眼下法拍房咨询报名人数显著减少,业内人士认为,这是多个原因共振形成的效果。

首先,对于很多资金实力相对不强的客户来说,之前因为杭州新房市场推盘少,房源紧俏,动不动需要全款和托关系,转到法拍房里淘房。而这段时间,随着年底开盘高峰的到来,大量新盘集中开盘,其中不乏价格实惠的楼盘,很多客户被分化到新盘市场去了。

而对于法拍房市场上那些中高端房源来说,因为总价比较高,买得起这类房源的客户主要是生意人。这部分人群在年底往往会有资金周转紧张的情况,而目前随着信贷政策收紧,很多法拍房实际上已经不能贷款,需要一次性付款,因此这部分人群在现阶段会暂时退出法拍房市场。

对于一些冲着投资而来的限购客户来说,他们对市场是最敏感的。目前种种迹象显示杭州楼市进入了疲惫期,接下来很可能出现调整,这个时候踩着高点杀入法拍房市场,其实风险还是比较大的,特别是一性付款的话,财务成本并不低。

停工、拍卖、悔拍、再拍卖……

一波三折的紫荆园,终于尘埃落定

本报讯 对于萧山紫荆园老年公寓首批349户业主来说,自从2015年原开发商浙江盛和居发展有限公司资金链断裂以来,这两年多来历经忐忑、期待、失望,到如今终于有了盼头。萧山区国资总公司在今年7月以7.7亿元竞得紫荆园老年养生公寓以后,在原有基础上进一步完善了园区基础设施建设、室内精装及配套设,并与萧山区第一人民医院合作设立运营萧山老年医院,于11月28日签约引进了杭州开元颐养投资管理有限公司提供专业的配套养老服务。

本周一,钱报记者再次来到紫荆园老年公寓现场时看到,入口处原先的“盛和居·紫荆园”招牌已经改成了“国投·紫荆”;临时展示中心门口的小路两旁,也竖起了“推进健康快乐新养老”、“臻享养老品质生活”等新标幅。项目内部,各路施工队伍正在为精装交付紧张赶工。开元颐养的前期管理和服务人员已经于12月1日入驻,生活秘书正在接受培训,为迎接老人们在春节前入住作准备。

紫荆园老年公寓位于萧山南部卧城板

块,规划用地面积为128871平方米,总建筑面积约20万方,是省重点养老工程,号称“浙江省内规模最大”的民营资本投资的医养结合养老公寓。2012年项目刚刚推出市场时,因为创新的养老模式而红极一时,然而到了2015年开发商遭遇资金断裂,老年业主迟迟不能入住。今年5月,紫荆园项目在司法拍卖平台上整体打包拍卖,被一家公司以8.05亿元拍下(详见钱江晚报2017年6月8日B2版报道),当时,各方都以为这个项目终于迎来了转机,孰料该公司最后却悔拍了,5000万保证金也被罚没。7月中旬,紫荆园项目第二次拍卖,保证金提高到一亿元,最终由萧山区国资总公司下属的萧山国投以7.7亿元总价竞得,项目真正步入正轨。

开元颐养副总经理叶建英说,萧山区是一个老年人口大区,区里非常重视国投·紫荆,提出要国投·紫荆和萧山老年医院办成“急群众之所急、解政府之所忧、扬市场之所利”的民生实事工程。目前,国资接盘让住户们少了后顾之忧,萧山老年医院筹建人员也



已经入场。项目依托萧山区第一人民医院的医护技术支撑和开元颐养完善的照护服务体系,有信心让1500多位老年住户们住得开心、健康。

据悉,国投·紫荆一期项目剩余的400多套房源也将于明年春节前后推向市场。

本报记者 徐叔竞 文/摄