

全省楼市巡礼之金华篇——

改善需求旺盛, 金华人爱买大户型

本报记者 孙晨 黄磊

从本周开始,钱江晚报将陆续推出省内城市楼市巡礼,第一站,我们选择了金华。

在第一财经公布的一份《2017年中国城市商业魅力排行榜》中,金华二度跻身二线城市30强。金华楼市在2017年也迎来了“大年”。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

全年成交金额同比增三成 上半年爆发下半年稳定

2017年,金华楼市量价齐升。中国指数研究院数据显示,春节过后的3月,金华市本级成交商品住宅2193套,购房需求释放;4月新盘集中上市,购房热度持续攀升;上半年的成交量超过了新增供应,商品住宅的库存去化明显。

去年全年金华市本级(含婺城区、金东区)共计成交商品住宅15902套,同比增加5%;销售金额197.4亿元,同比增加29.5%。

金华的住宅成交均价一改2016年回落趋势,从8999元/m²跃升至10862元/m²。而从月度数据来看,2017年年初延续了2016年底9000元/m²左右的房价,此后一路上扬,4月突破10000元/m²大关,12月住宅均价攀升至13201元/m²。

“市中心地段好的改善型楼盘均价已经超过2万元/m²,市中心1.6万元/m²以内的楼盘,基本是被‘抢’的节奏。”金华秀水园销售负责人赵岳告诉钱报记者。

但随着下半年全国楼市政策收紧,金华住宅成交面积下滑,行情回归稳定。

外来开发商拿地凶猛 美的房产拿地金额第一

2017年金华市场的火热不仅体现在楼市成交上,土地市场也出现一个小高峰。

中国指数研究院数据显示,2017年3月,双龙北街地块以12208元/m²的楼面价被美的地产竞得,给金华市场打了一针兴奋剂。

2017年金华市本级成交宅地26宗,规划建筑面积202.7万m²,同比增长247%;楼面均价5416元/m²,同比增长17.5%。

其中婺城区宅地成交楼面均价达9406元/m²;金东区楼面均价4576元/m²。

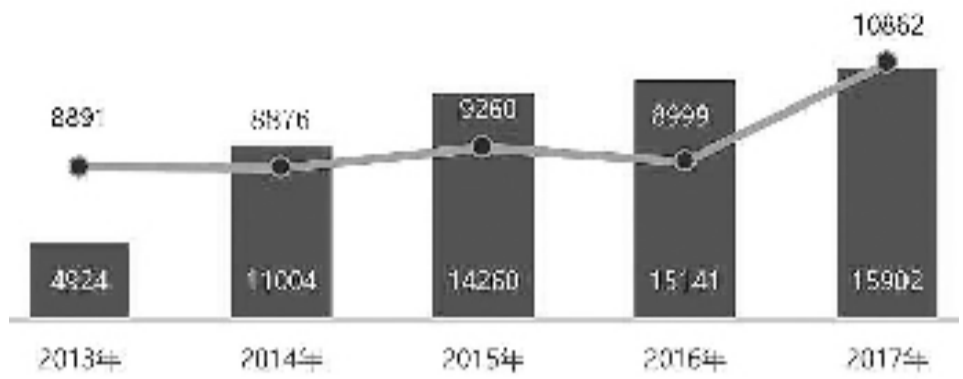
美的地产成为2017年金华土地市场最活跃的开发商,以27.7亿元的拿地金额在金华排名第一,不少是1万元/m²以上的高楼面价。

近两年频繁在全省布局的德信,2017年在金华拿地花了9.3亿元,位列金华拿地金额房企排名前十。“金华虽然楼市容量不及宁波、温州,但金华的产业集群、教育资源在全省还是比较靠前的,随着交通配套的完善,与武义、兰溪等城市进一步联动,金华市场值得深耕。”德信金华项目负责人沈强告诉钱报记者。

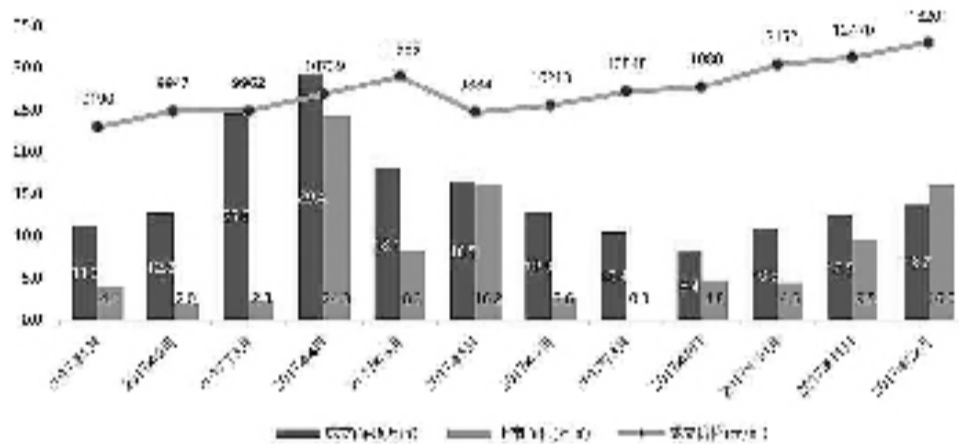
本地购房者占八成以上 改善型需求旺盛

在采访中,钱报记者了解到,城中村改造带来大量的置业需求。

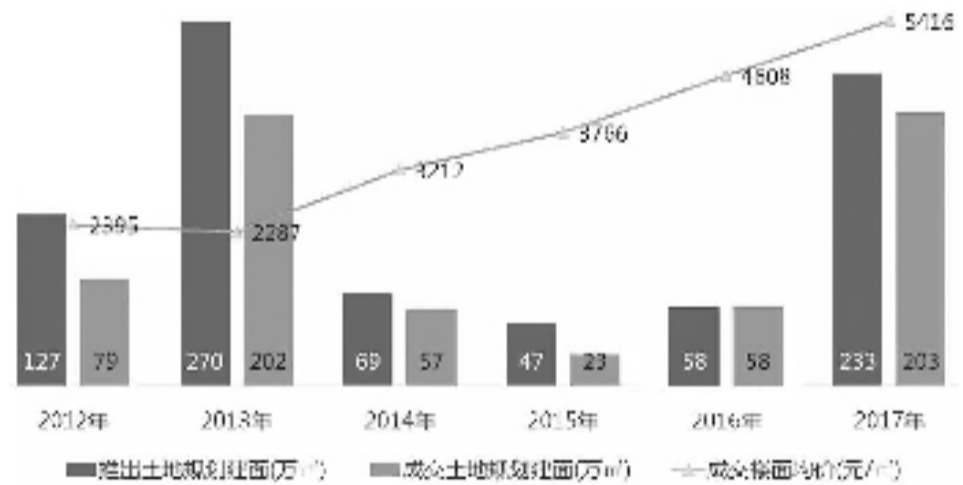
2013年金华启动城中村改造工作,涉及386个城中村,127531户、建筑面积6045万m²



2013-2017年金华市本级商品住宅成交情况



2017年金华市本级商品住宅月度成交情况



2012年~2017年金华市本级宅地推出与成交情况

2017年金华住宅销售金额排行榜

排名	楼盘名称	金额(亿元)
1	湘海城市花园	13.7
2	和悦花园	13.3
3	保集湖海塘庄园	11.5
4	天铂花园	7.7
5	步阳华府	7.5
6	汇昌凤泉花园	6.5
7	意谐缤虹星城	6.4
8	翰林诚品	6.3
9	三联蔚蓝海岸	6.3
10	天御花园	5.8

2017年金华房企拿地金额排行榜

排名	企业名称	拿地金额(亿元)
1	美的	27.7
2	金地	14.4
3	红星	14.2
4	保集	12.7
5	中天	11.6
6	德信	9.3
7	新城	5.9
8	三盛	5.4
9	茂新	4.3
10	上海铁路	2.7

本文数据来源:CREIS中指数据

的拆迁改造。“大量的拆迁户带来不少置业需求,他们对在市中心改善的需求特别高,在2017年这波购房潮中,占比不小。”赵岳说。

据金华市政府网官方统计,金华楼市的购房者以本地客居多,占比高达83%。一方面来自于城中村改造,另一方面,市区房地产

发展日益成熟、基础设施不断完善,吸引周边东阳、义乌、兰溪等金华县市购房者来置业。

中国指数研究院数据显示,2017年金华市场中,80~90m²的刚需户型成交套数占比达38.4%,最受消费者青睐;120m²以上面积段成交占比达33.4%,改善需求占三分之一。