

主城区90方新建住宅 或将成稀缺品

叶丹琴/文

“求推荐主城区90㎡的新房,找了一圈,发现我们刚需在好一点的板块几乎很难找到性价比高的90㎡房源了。”日前,钱报金华订阅号后台收到了这样的咨询。事实上,在2016年年初时,金华90㎡的存量其实还是比较可观的。但从2016年下半年开始,随着市区多块土地的热拍,金华楼市无论是在价格还是成交数量上都进入了一个快速上涨通道,而此前市场上最为普遍的90㎡,库存量急剧下降。



蝶景湾·御江山实景图

高价地项目以改善户型为主

据悉,2013年90/70政策退市后,改善项目迎来春天。2016年下半年,金华住宅90㎡库存量急剧下降。此后,从江南到江北再到金东,甚至整个主城区内“90㎡”存量都频频开始“告急”。自2016年下半年开始,随着市区多块土地的热拍,金华楼市无论是在价格还是成交数量上都进入了一个快速上涨通道,其中主城区热门板块的高价地,最小户型呈现从100㎡左右开始做起。

如楼面价为12250元/㎡的美的融信·君兰江山,其首开主力户型127㎡、143㎡,已经没有

90㎡的身影,做成了主流的四室两厅两卫;保集·海塘府推出上市的房源中没有传统的90㎡;保集·江湾壹号首期亮相户型有126㎡-231㎡,而没有100㎡以下的刚需户型。2017年拍出多宗高价地,可以肯定的是绝大部分不会做90㎡这样的刚需类户型。

虽然开发商都知道90㎡左右的户型相对最好卖,但目前市场有越来越多的房企开始设计“改善户型”。根据某品牌房企的调研结果,针对接受单价1.8万元以上区域的购房者,他们会设计一部分100㎡-110㎡“轻

改善户型”,剩余户型基本都在120㎡以上。而真正的刚需购房者,无法接受2万元以上的单价,只能逃离高房价的核心区域。

“大家之所以会选择‘改善户型’,一是‘70/90政策’取消后,不再限制90㎡的占比,很多开发商为了追求更多的利润空间,已经不再设计90㎡的户型。二是‘二胎政策’后开发商对90㎡户型舒适性的改良;三是主城区热点区域楼面价都在1万元/㎡以上,售价动辄超过2万元/㎡,只能往大面积段设计才能保证利润。”金华某本土开发商说道。

外溢刚需购房者小户型需求大

据房地产业内人士分析:“随着金华房价不断向杭州等一、二线城市看齐,刚需小户型仍然会成为主流。只不过对手头资金有限的刚需购房者而言,他们选择的空间将更少了。”

面对不断攀升的地价,在金华工作的小杨很担忧:“虽然家里条件还算可以,但想留在金华主城热点核心区域越来越难。”小杨表示,多湖、湖海塘板块,光是小户型动辄一百五六拾万元的总价,实在让人难以接受。

业内人士也指出,为高价小户型买单

的购房者还是少数,金华市场目前真正缺少的是低单价小户型的房源。“其实杭州就有开发商做过这样的试验,例如绿城兰园。可实际花高单价去买90㎡的客户,仅仅是很少的一部分。”秀水园优家公馆销售负责人赵岳认为“2016年下半年以来金华市场火热,使低总价的小户型房源也大量去化。与此同时,随着主城热点区越来越高的房价,许多真正的刚需自住客外溢。因此,这才是看起来缺少小户型的一个很重要的原因。”

市区三盘新取预售证 共710套房源入市

近日,市住房和城乡建设局公布金预售许字(2018)第07号、第08号、第09号预售证。位于八达路以东、仙源路以北的申梁·湖滨首府此次取得预售资格的29#、33#-35#楼共包括住宅400套以86-89㎡为主力户型(建筑面积37362.06㎡),商贸18间(建筑面积3754.42㎡)。

金城玉府此次取得预售资格的G01#、G02#楼共有住宅124套(建筑面积15239.58㎡)。位于金凤路以南、康济街以西的融创悦郡此次取得预售资格的13#楼共包括住宅186套(建筑面积21087.82㎡),商贸17间(建筑面积3314.34㎡)。

新闻

+

这年头,什么不靠谱?
股民说,股市不靠谱,
说跌就跌,还是房子靠谱些!

婺城区政府旁
实景现房 40多㎡
总价仅25.8万起

“巧”夺婺城新区核心发展先机
多路公交车、BRT2/4号线及规划轻轨近邻
400亩浙中信息产业园一街之隔
繁华渐现,潜力无限

/ 低总价 低单价 错过不再 /



V-LINE
0579-8302 2888

开发商:金华秀水园置业有限公司
售楼中心:金华市婺城区临江东路与紫金南街交叉口(区政府北边)

本广告内容仅供参考,不作为要约邀请。预售证号:浙预售证字(2018)第07号