

新房难买,二手商品房价格太高,刚需购房者退而求其次

经适房回迁房成二手市场新宠

本报记者 江嘉宜

过完年后,杭州不少中介经纪人发现,在二手房市场,经济适用房和回迁房小区越来越受欢迎。

对刚需购房者而言,时下新房虽因限价原因价格占优,但大多要求全款优先,想买到不容易;二手房虽可按按揭,但挂牌价高企,房东也僵持着不肯降价。买不到新房又买不起二手房的刚需购房者,只得退而求其次,选择地段、配套都不错而总价相对较低的经济适用房、回迁房。



要购房地图 扫描二维码

经济适用房和回迁房 过完年成交量大涨

景冉佳园是下沙沿江一带的经济适用房,自2016年8月起,小区内有一部分房源期满5年,按照经济适用房政策规定,可进入二手房市场进行交易。

景冉佳园成交火热是从去年下半年开始,周边二手房单价超过2万元,不少刚需购房者只能选择总价更低的经济适用房。“这小区户型多样,从60多m²到80多m²不等,又是文海实验小学的学区。景冉佳园今年已经有近20套成交了。”豪世华邦多蓝水岸店经纪人吕其煌说。

透明售房网数据显示,景冉佳园近月成交均价已高达28609元/m²,南面的朗诗国际街区,近月签约均价在25000元/m²左右,单价甚至比不上景冉佳园。

北景园一带同样聚集着众多经济适用房,诸如菊香园、杨家春晓等,时下也颇受市场追捧。豪世华邦万家星城店经纪人周帆告诉记者,现在丁桥二手房动辄单价3万元/m²,北景园一带还要高些,像万家星城单价普遍挂的都是42000元/m²,而经济适用房便宜点的26000元/m²还能买到。

另一类与经济适用房类似,同样是时下的宠儿,那便是杭州的回迁房小区。

“我们这一带最好卖的是60多m²的两房户型。”豪世华邦大浒东苑店张店长告诉记者,大浒东苑、大浒西苑都是区域内的回迁房小区,40~60m²的户型不少,小区交付虽有些年头,但比起上世纪九十年代的老小区,居住感更好些。

大浒东苑近月二手房签约均价显示不到33500元/m²,一旁的高端商品房小区远洋公馆单价已经要60000元/m²。



仁良花苑

火爆原因: 地段好、总价低、带学区

我爱我家数据显示,今年1月,主城区二手房成交量最多的小区是经济适用房都市阳光小区内的组团和苑,一个月成交量20套;同为经济适用房的阳光逸城、景冉佳园分别成交13套,并列月成交榜的第10位。

杭州回迁房不少原拆原建,地段都不错;经济适用房随着这些年杭州城市版图的扩大,地段优势也随之凸显。

另一大优势就是房源面积普遍偏小,这一面积段的户型,除了早年的房改房比较多,也就是经适房、回迁房里挑选的余地大。

“回迁房即便单价高一点,但面积小,总价大多控制在250万元以下,这个总价段现在买新房很难,同板块二手房的价格又太高。”张店长说。

此外,一些经济适用房和回迁房的学区很不错。吕其煌说,景冉佳园是文海实验小学的学区房,而朗诗国际街区则是学正小学学区。“文海实验小学在下沙算是很好的学校了,不少教师子女都在这个学校就读。”

特别提醒

购买这类回迁房,要当心

本报讯 虽然回迁房近期受到欢迎,但是记者发现,有中介在兜售尚未办出产权证的回迁房,这就存在不小的风险。

最近,迫切想在杭州买房的徐女士向记者咨询,有中介给她打电话说余杭区有一个仁良花苑的房子,价格便宜,全款付清就能收房拿钥匙,但这房子的产权证要到2020年才能办,因为这小区是回迁房。“中介说,买了房子后开始在杭州缴纳社保,那等到可以办产权证时正好购房资格也有了。我身边已经有朋友买了。”徐女士说。

仁良花苑小区位于杭州余杭区仁和镇,是东风村、洛阳村、奉口村等村民的拆迁安置房,资料显示该小区共有28幢楼,1800套房源。记者在现场看到,小区内有不少装修公司布点,有不少房源已开始装修。

小区外贴着一张告示,明确写道:仁良花苑已分配给拆迁户的安置房,目前尚未办理房产证,私下交易不受法律保护;仁良花苑作为安置房项目,未分配给安置户的剩余房源属于国有资产,不会直接或委托任何房产中介单位进行销售,请谨慎对待。

据了解,仁良花苑小区目前在售单价13000~14000元/m²,总价便宜点的150万元还不到。虽然总价有优势,但卖家需一次性付款,从付清房款到办房产证过户,中间隔了至少2年,容易发生一房多卖或者毁约的纠纷。

“如果房价上涨,原房东觉得卖亏了,不愿意过户或找理由毁约,甚至直接办出房产证后把房子抵押,买家就会得不偿失。”杭州六和律师事务所胡增冬律师表示。 江嘉宜

生活 Life
订版热线:0571-85310536 85311120

搬家家政
▲喜洋洋搬家 86458170 低价
▲福到搬家 88151107 价特优
▲采荷搬家 86712180 城东优
▲城西搬家 88821249 特价房
▲兴旺杭州搬家 85782253 优
▲半山丁桥搬家 88237456 优

遗失
杭州叫个牛电子商务有限公司,统一社会信用代码为91330185MA27X2P87E 不慎遗失由杭州市下城区市场监督管理局2017年04月26日核发的营业执照副本,声明作废。
朱玉宝(身份证号33010619670105021X) 遗失注册会计师证书,证号为:330002163136,特此声明。
杭州太固贸易有限公司遗失公章一枚,声明作废。

嘉兴市捷顺汽车贸易有限公司 遗失车辆合格证1张车架号LVBV6PEC0HW065149;发动机编号1017J016644;合格证编号WAG129230009978;合格证印刷号N0.V0625181。现声明作废。

浙江宝安服饰股份有限公司 遗失杭州市市场监督管理局2017年3月24日核发的统一社会信用代码913301106890628769的营业执照副本,声明作废。

李万玉 遗失一级建造师证书,证书编号:00010729,注册编号:浙133060702901 声明作废。

遗失 环北市场1区399号税务登记证正、副本,税号3326277407173070001A 声明作废。

叶逢秋 遗失残疾证,号码为:33010219600923185223, 声明作废。

杭州西湖风景名胜名胜区圣铭综合商店 遗失杭州市市场监督管理局西湖风景名胜分区分局2016年3月21日核发的营业执照副本注册号330194600027880 声明作废。

遗失公告 浙江新大西丽雅针织服装有限公司不慎遗失公司营业执照副本(统一社会信用代码913300007844053551)、对外贸易经营者备案登记表(备案登记编号02298235)、开户许可证(编号3310-03821707)、报关单位注册登记证书(海关注册编号3301968114), 声明作废。

杭州市上城区凯基综合商店 遗失杭州市工商行政管理局上城分局2013年7月5日核发的营业执照副本注册号330102600165276 声明作废。

张能 遗失建筑焊工证一本,证书编号:浙A0712014000595 声明作废。

浙江省中医院《放射性药品使用许可证》 副本遗失,证号(浙)放药字第2013003号, 声明作废。

杨勇军 遗失机动车发票联、注册联、报税联、发票号码:01527236; 发票代码:133001620269。 遗失开瑞牌合格证一张车架号码LVMZ1A1B1HB037840 声明作废。

余道红 遗失由浙江中纺腾龙投资有限公司开具的浙江省统一收款收据,代码233001100723 号码15072789 金额为伍万元整, 声明作废。

杭州零极限教育咨询有限公司 遗失中国银行杭州东方支行开户许可证,核准号:J3310040427601 声明作废。

穆伟 遗失中华人民共和国二级建造师注册建筑师证,证书编号2984100050, 声明作废。

遗失 增值税专用发票一张,公司名称:浙江聚安汽车租赁有限公司, 税号91330105586525903W 发票代码:3300162130 发票号:16951930 声明作废。

杭州魁元工程材料有限公司 税号9133010369173212XT 遗失正常开具未作废浙江增值税专用发票1份发票代码3300171130 号码07823095 声明作废。

本人柯方军 不慎遗失,杭州环北丝绸服装城3F90号押金条一张,特此声明。

湖州织里晶灵宝贝制衣厂 遗失湖州市吴兴区工商行政管理局核发的注册号330503000080896的营业执照正本, 声明作废。

朱春雷 遗失汽车维修技师证一本,证号0711010000201174 声明作废。

嘉凯城集团嘉业有限公司 遗失发票章一枚 声明作废。

遗失 杭州正信运输有限公司浙A0C130 道路运输证330106000342 声明作废。

杭州新时时代紫金家具商城淑荣家居商行 统一社会信用代码92330106MA28LBJW5X 不慎遗失由杭州市西湖区市场监督管理局2017年1月10日核发的营业执照正、副本, 声明作废。

杭州新源智能科技有限公司,统一社会信用代码91330100733815805Y 不慎遗失由杭州市市场监督管理局核发的营业执照正本, 声明作废。

杭州棋典网络科技有限公司 遗失法人章(法人姓名刘光权)一枚, 声明作废。

Table with 2 columns: Name/Company and ID/Details. Includes entries for 中宏, 中宏保险, and various individuals.

Table with 2 columns: Name/Company and ID/Details. Includes entries for 02003133000080002017004178, 02003133000080002017003966, etc.

Table with 2 columns: Name/Company and ID/Details. Includes entries for 02003133000080002017005381, 02003133000080002017005365, etc.

Table with 2 columns: Name/Company and ID/Details. Includes entries for 02003133000080002017005373, 02003133000080002017005523, etc.

Table with 2 columns: Name/Company and ID/Details. Includes entries for 02003133040080002017002995, 02003133040080002017002987, etc.