

环杭楼市调查第二站——德清

不少杭州人,在德清购置第二居所

本报记者 孙晨 王佳骏

如果不堵车,从武林广场走上塘高架,经杭宁高速到达德清,百度地图显示仅38公里,快的话开车仅50分钟。

作为环杭楼市调查的第二站,被认为是杭州“后花园”的德清,从去年下半年至今,楼市一直在升温。过去,大多数杭州人都仅仅把德清的莫干山作为周末的度假休闲地。而现在,不少杭州人正考虑去德清买套房。

有楼盘一半客源来自杭州 选择自住的比例不小

去年11月,本报曾报道过《广场舞阿姨团,德清买房记》(详见钱江晚报2017年11月30日19版),讲的是杭州有一群广场舞阿姨组团到德清买总价十几万元的老破小。

时隔半年,记者再次去当时的中介门店了解情况时,发现房价涨了不少。“十几万元的房子肯定是没了,最便宜的也要二十来万元。”中介告诉记者,小户型(50m²以内)的房子特别好卖,大多数房源的单价都已经爬上6000元,而就在半年前还都是5000元左右的单价。

以一套当时中介推荐给记者的总价27万元的房子为例,现在的挂牌价达到了33万元,如果按这个价格成交,半年时间涨幅超过20%。

一位德清的中介经纪人告诉记者,一年下来,同一套房源,他做了好几次转手生意。“客户买人,马上加价挂在我这里卖。”

新房市场则房源紧缺。透明售房网湖州站数据显示,截至5月15日,德清的住宅可售套数仅278套。

2016年是德清的去库存大年。相关数据显示:当年全县商品房成交5895套,同比增长57.2%;商品住房成交5443套,同比增长51.1%。“2016年基本上把之前的库存都消化完了。今年下半年,有一些新盘入市,政府的推地节奏也会加快。”一家德清本土房企的营销负责人告诉记者。

透明售房网湖州站数据显示,近半年来新房价格涨幅明显,去年11月,德清新房价

格12000元/m²左右,今年2月,房价突破15000元/m²。比如去年德信郡望的多层洋房毛坯11000元/m²左右,今年同地段云溪洋房的精装洋房16800元/m²。

但不管怎样,这样的房价与杭州相比,依旧算是便宜。

莫干山脚下,宋卫平打造的观云小镇颇受欢迎。“镇长”王萍告诉记者,在观云小镇的客户中,杭州人占到了50%,另外还有30%的本地人,剩下的20%来自上海、北京等地。

但王萍告诉记者,买观云小镇的大多还是以自住为主,“比如当地客户,基本是自住;杭州的客户大多是作为第二居所,而其他外省市的购房者,也是投资中夹带着居住需求。”

记者从德清的房产中介那里了解到,到德清的投资客占比并不算多,“外地人来德清买房,很多是喜欢这里的环境,选择自住,这部分购房人群,与纯投资客的比例,差不多1:1。”

品牌房企进驻 地价稳步上扬

这两年,由于杭州地价高企,许多开发商开始转战周边市场。在他们看来,这些地方项目利润空间比杭州要大。环杭的德清被众多开发商所看好。

德清2017年以前的楼面价,几乎都在5000元/m²以内。从去年开始,众多品牌开发商进入德清市场,地价也水涨船高。去年德信在德清拿的宅地,楼面价达8060元/m²,当时溢价率为156%。今年4月,绿城和新城先后在德清拿下一宗宅地,楼面价分别是

8720元/m²和8410元/m²,平均溢价率超过50%。

一家杭州本土房企的营销总监告诉记者:“杭州的土地竞争太激烈,去类似德清这样有潜力的环杭城市成为新的选择。在杭州拿一块地的钱,在德清可以拿好几块了。”

而在绿城中国总裁曹舟南看来,当很多热点一二线城市被限购、限价的时候,在德清这样的优质三四线城市拿体量不大的地,对保持绿城的流动性有好处。

德信浙北区域的一位负责人坦言:“近几年德清融杭的现象很明显,利好比较多,交通上到杭州确实也方便。虽然德清作为一个小县城,本地购房者容量不大,但从去年开始,当地市场都处于一个供不应求的状态。而且德清土地出让相对理性,后续供应量不至于太大,所以开发商也愿意拿地。”

德清与余杭区接壤,跟杭州的实际距离并不远,且在交通上正加速“融杭”。已经全面开始建设的杭州二绕高速公路连接德清。杭州至德清城际铁路也谋划已久,今年4月浙江省发改委在德清县组织召开“杭德线”系统制式研究论证会,会议认为“杭德线”作为2022年亚运会交通配套项目,是打造杭德一小时交通圈、促进同城化发展的需要。规划中的杭德线还将与杭州地铁10号线对接。

此外,首届联合国世界地理信息大会将于今年11月在德清举行,这将是浙江继G20杭州峰会、世界互联网大会后的又一国际盛会。

在观云小镇“镇长”王萍看来,首届联合国世界地理信息大会落地德清,将德清提升到了新的高度。



扫描二维码
查摇号信息

这三套精装小户型公寓,值得推荐

本周推荐新天地中心、德信杭州 ONE 及金隅空港公馆。如果您有意购买,可以扫一扫栏目左侧的二维码,添加淘房专栏客服咨询相关房源信息,另外可添加微信交流群咨询,或添加“淘房专栏”QQ群(群号:342066663),更多特价房可关注钱报拍房宝(www.paifangbao.com.cn),也可以拨打栏目电话咨询:400-688-8117。

双地铁上盖 精装LOFT

楼盘:新天地中心
位置:下城区长浜路和新天地街交汇处
建筑面积:50~80m²
均价:31000~33000元/m²
交付时间:精装LOFT现房

记者点评:
1.新天地中心无缝接轨地铁3号线和4号线交汇处(在建),交通便捷。
2.项目正北面是省政府重点建设打造的“智慧网谷”(在建),区域的发展前景广阔。

德信杭州 ONE 42m²精装LOFT

位置:余杭区储运路与规划五路交叉口
建筑面积:42m²
装修标准:精装LOFT
交付时间:2020年底
记者点评:

1.德信杭州 ONE 为地铁4号线储运路站(在建)地铁上盖项目,周边汇聚万达广场、万象城、西田城等大型综合体。
2.德信杭州 ONE 部分房源是双钥匙户型产品,即一个入户门,上下两层独立分开。



金隅空港公馆 总价60万元起

位置:下沙24号大街与19号大街交叉口
建筑面积:52~62m²
均价:17000~20000元/m²
装修标准:精装
交付时间:准现房

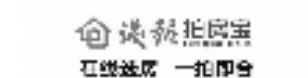
记者点评:
1.目前主城区总价低于100万元的酒店式公寓已十分稀缺,该项目只要六七十万元。
2.今年以来,下沙沿江板块二手房房价、租金均明显上涨。



微信扫一扫 了解更多详情



淘房专栏 微信扫一扫



400-688-8117