

9月二手房成交量创半年来新低已是板上钉钉,缩量久了,降价随之而来 “金九”失色,杭州二手房价开跌

闲林一小区成交均价环比上月大降36%,翠苑、临平普跌10%左右

本报记者 吴佳怡 徐叔竟

九月即将过去,而对于二手房市场来说,凄冷的“金九”意味着“银十”或也不再。根据透明售房网的数据显示,截至9月26日晚21时,杭州市区(含富阳不含临安)二手房成交量为2718套,环比8月下降了32%,而9月成交量将创6个月来新低几乎已是不争的事实。

成交量跌入谷底以后,二手房的价格也开始松动。记者采访了杭州多个板块二手房中介门店的有关负责人,发现大部分板块二手房成交价平均下跌幅度在5%~10%左右,个别小区甚至超过30%。浙江中原地产首席分析师荆海燕表示,在市场刚开始下行的时候,这样的下跌幅度“有些惊人”,非常值得关注。

翠苑、临平价格降幅接近10% 其中老房子降价幅度较大

记者采访了多个板块中介门店的有关负责人,得到了相关数据。其中,翠苑与临平的价格降幅较大,均已接近10%。

记者从我爱我家临平分店的沈经理处了解到,目前就临平整个区域来说,年份较老的二手房价格大约在2万元/m²左右,与6月相比价格下降了大约2000元~3000元/m²;而次新房价格约在2.5万元/m²左右,下降了约1000元~2000元/m²。就整个临平区域来说,降价幅度已然接近了10%。

无独有偶,我爱我家翠苑分店店长张经理告诉记者,目前翠苑二手房的降价幅度约在5%~10%。张经理举例,一套200万元的二手房,按照当前房东出售时的心态,一般有10万元左右的降价空间。而总价更高的如300万元及以上房源,则降价空间在20万~30万元之间。

沈经理表示,目前临平出售的房源中,老房子较多一些,大部分为置换,也有部分投资者抛售的情况。次新房因为自住比例较高,因此在让价幅度上也比老房子要小一些。对此,张经理也表示赞同,翠苑出售的房源中也大部分以老房子置换的需求为主。

豪世华邦景芳店店长彭彬也表示,自6月以来,景芳区域二手房的单价下降了约3000元/m²,目前普遍价格在3.8万元/m²左右,降幅约7%。彭彬感慨,此前景芳区域每个月二手房的成交量一直在100套左右,而8月仅有20余套,下滑明显。

荆海燕表示,在近一年半的涨势中,例如翠苑的老房子,从2016年上半年的2万元/m²,涨到了4万元/m²。在荆海燕看来,这已经“到头”了。事实上,她透露,最近一套翠苑四区的二手房成交价格为3.5万元/m²,而早在6月29日,翠苑四区最高的成交价格高达5万元/m²。尽管成交的房源之间有十分大的个体差异,但就这样的价格来说,也能够明显看出下降的趋势。

次新房为主板块价格相对坚挺 良渚、申花降价幅度在5%左右

与老房子相反,从各个中介门店提供的信息来看,次新房为主的板块,目前价格相对坚挺一些。

我爱我家良渚分店店长潘经理表示,在良渚文化村一带,次新房较多,降价幅度没有老小区所在板块那么大。目前,良渚的二手房价格在2.5~3万元/m²左右,相较于6月的成交均价,降价幅度约为5%。

不过板块内也不乏个别楼盘降幅特别明显的。如名城博园,7月份的成交均价为28570元/m²,到了8月份,成交均价下滑为

19550元/m²,降价了9020元/m²,降幅达到31.6%。

潘经理表示,一般来说,小户型的降价空间在10~20万/套,而总价较高的大户型降价空间则可能达到40~50万/套之间。

而另一个次新房聚集的板块申花一带,价格下跌幅度也在5%左右。我爱我家申花分店店长葛经理表示,目前申花板块90平方米的房源成交均价大约在4.3~4.8万元/m²左右,而此前高位时成交均价则在5万元/m²以上。

以该板块成交最活跃最有代表性的二手房小区万家花城为例,该小区7月份时的成交均价为47430元/m²,但8月份的成交均价已经下降为43030元/m²。

此外,作为杭州二手房的“风向标”,下沙二手房动态一直备受关注。豪世华邦下沙江滨分店店长陈利军告诉记者,下沙江滨目前住宅二手房价格约在2.5万元/m²左右,商业地产价格则在1.3万元/m²左右。

在此前,下沙江滨一直是杭州二手房成交量最大最活跃的区域,不过自6月以来,该板块二手房成交量便大幅缩减,尤其到了8月份,成交量屈指可数,价格也开始普降,陈利军表示,与此前最高点相比,下沙江滨的二手房均价平均约下降了7%左右,个别小区则更为明显。

有小区月成交均价环比降36% 二手房行情下行速度惊人

荆海燕表示,7月以来,杭州二手房市场便转入下行行情,且在短短2个月内,就有了明显的降价,速度有些惊人。

荆海燕补充道,例如丁桥板块,降价幅度也超过了5%。“我有一个朋友,挂牌了丁桥一套二手房源,已经将挂牌价降到了3.5万元/m²,仍然无人问津。”荆海燕说道。记者从透明售房网中查到,该小区最近的成交价在3.7万元/m²,而3.5万元/m²的挂牌价却无人问津,足以说明市场的冷淡。

另外,荆海燕表示,闲林作为上一波杭州房地产下降行情中领涨板块之一,在目前这一轮的楼市遇冷期,降幅也超过了5%,而板块内个别小区的表现更是让人大跌眼镜,例如该板块的新时代城市家园,从透明售房网公布的数据来看,该小区8月签约均价环比7月下降了36%。

“价格下降的主要原因,与此前二手房价格过高,透支严重有关。”荆海燕透露,例如在大热的奥体板块,上半年不少二手房楼盘挂牌价格甚至超过了6万元/m²,而实际成交价格则在5万元/m²以内。

从中可以看出,市场也在逐步回归理性,二手房价格进入“挤水分”阶段。



扫描二维码
查摇号信息

各板块二手房成交价最新降幅(单位:元/m²)

板块	小区	8月均价	7月均价	降幅
市中心	朝晖二区	36070	43960	17.9%
	艮园	36420	38410	5.18%
	闸弄口新村	38530	39770	3.1%
	三里亭苑三区	35150	40670	13.6%
	景芳四区	34290	39130	12.4%
	景芳五区	41380	42700	3.1%
	采荷新村	49230	53110	7.3%
	翠苑三区	37870	41910	9.6%
	翠苑一区	45710	46730	2.18%
申花	万家花城	43030	47430	9.28%
九堡	魅力之城	31710	32710	3.06%
	丽江公寓	39680	39790	0.3%
	悦麒美寓	34780	39600	12.2%
丁桥长睦	广宇东承府	27520	34880	21.1%
	阳光逸城	28650	29360	2.4%
	北城枫景	28450	30310	6.1%
滨江	寰宇天下	51900	52810	1.7%
	钱江水晶城	43750	56420	22.5%
	南岸晶都	37650	39720	5.2%
	太阳国际	49650	50740	2.1%
	钱塘春晓	33920	39270	13.6%
	贺田尚城	38140	40940	6.8%
下沙	保利东湾	23850	29540	19.3%
	龙湖滟澜山	33730	39140	13.8%
	金隅观澜时代	26290	29710	11.5%
	野风海天城	26660	28120	5.2%
钱江世纪城	春和钱塘	44340	49650	10.7%
	美哉美城	42790	47640	10.2%
之江转塘	新帝朗郡	33710	37730	10.7%
	赞成岭上	27730	30840	10.1%
	玫瑰山	30340	39270	22.7%
临平北	众安理想湾	19650	21140	7%
	金都夏宫	24880	25060	0.7%
	绿城蓝庭	21690	24480	11.4%
	金帝海珀	22720	26990	19.6%
良渚	白鹭郡南	27410	27680	1%
	名城博园	19550	28570	31.6%
	九衡公寓	25500	29700	14.1%
闲林	岸上蓝山	19530	23440	16.7%
	新时代城市家园	12870	20110	36%
	西溪山庄	18770	24370	23%
	雅居乐国际花园	23950	24380	1.8%

数据来源:透明售房网