

萧山南部卧城, 或演十盘厮杀

本报记者 王佳骏 印梦怡

降价4000元/m² 尚海湾一波三折开盘

尚海湾的开盘相当波折。2013年9月3日,农工商竞得萧政储出[2013]22号、23号姊妹宅地,成交楼面价分别为9892.03元/m²、10189.33元/m²,后开发为尚海湾,规划为6栋多层洋房和12栋高层公寓。

当年拿地后,正逢市场下行,该项目迟迟没能开盘入市。直到2015年,尚海湾拿出第一张预售证,均价18000元/m²左右。2016年下半年,楼市升温,尚海湾剩余的房源领出了26000~27000元/m²的备案价,却恰逢限价执行,被要求重新备案。无法接受现状的开发商只得暂时捂盘,也因此屡屡遭到购房者的投诉。

五年时间过去了,尚海湾早已全盘交付,开发商也迎来了杭州楼市新的下行周期。11月15日,尚海湾终于妥协,领出了该盘的最后一张预售证,将进行现房销售。公示显示,项目共计545套毛坯房源入市,均价22799元/m²,比在2016年申报的价格,足足低了4000元/m²。

尚海湾周边二手房目前成交价格约28000~30000元/m²,倒挂幅度不小,如果放在前几个月,投资客会蜂拥而至。截止昨日结束登记,尚海湾的报名人数约2000多组。

本周二,钱报记者来到尚海湾售楼处。正在现场看房的购房者中,有许多投资客。

购房者刘先生表示,他住在滨江,现在参与摇号就是为了投资。虽然他觉得现房的好处是可以转手就卖,但也担心目前的二手房市场有价无市。“行情这个东西说冷就冷。今天二手房还是这个价,明天说不定就降价了。这个楼盘我有着有兴趣的都是投资客,大家都抱着同样的想法,现房交付了转手就卖,大家一起卖,你说还可能以现在的市场价出货吗?所以我还得再仔细考虑一下。”

一位二手房中介则告诉记者:“目前二手房已经在降价,等尚海湾这批房源卖掉,肯定



尚海湾实景图

影响会更大,因为大量现房会进入二手房市场。周边二手房东知道了已经开始调价,有套恒大帝景的房子,带简装,诚心买的话可以砍价到两万五以内。”

南部卧城板块压力大 价格战或不可避免

尚海湾所处的南部卧城作为近两年的“供地大户”,从2017年5月至今,已盘踞了10个待售项目,隐性库存面积超160万m²,是杭州库存最大的板块之一。事实上,开发商也都做好了心理准备:库存重地,迟早有一战。

如今,第一战已经打响,就在尚海湾领出预售证的第二天,11月16日,同板块的滨江碧桂园·卧城印象也领出了预售证,392套高层,均价25200元/m²(含精装修标准3200元/m²),以及54套联排,均价42000元/m²(毛坯)。

有业内人士评价:“几乎是正面交战,两个项目都离地铁2号线曹家桥站2公里左右,配套相似,只不过尚海湾已经是现房,

价格更低,而卧城印象有滨江品质背书,且是精装。”

这两个楼盘的价格,也奠定了短期内南部卧城的价格体系——高层精装房源2.5万元/m²的均价。而在10个待售项目中,有不少楼面价在1.7万元/m²以上,高的甚至超过2万元/m²,按目前的价格体系销售基本无利可图。

但即便没钱可赚,不少房企也决定入市了。板块内拿地的某家开发商人士向记者表示:“要赶快跑了,预计年底前会爆发一波抢开潮。”

据记者了解,德信碧桂园·印江南、东原旭辉·璞阅预计最快11月底就会入市,而今年拿地的融信旭辉·湘湖悦章、德信金茂佳源府、德信·市中心府则表示预计12月底前开盘。

在尚海湾门口,记者就看到东原旭辉璞阅置业顾问在截客,声称马上就要开盘,价格基本和尚海湾持平。

一位开发商人士分析:“明年南部卧城板块竞争会更加激烈。目前来看拿地较早的项目都可能亏本或勉强保本,如果后续出现卖不动的情形进而打起价格战,那么可能全部要亏。”

萧山南部卧城 10个待售项目

案名	拿地时间	建筑面积(m ²)	楼面价(元/m ²)	物业类型	开盘情况
平安项目	2018.8	253484	14189	-	-
旭辉项目	2018.7	275131	13473	高层、联排(60~140m ² 、140m ² 以上)	-
融信旭辉·湘湖悦章	2018.3	251205	17134	高层(96~126m ²)、叠墅	预计12月开盘
德信金茂佳源府	2018.3	61846	16862	高层、洋房(89~160m ²)	预计年前开盘
德信·市中心府	2018.1	63295	17599	高层(90~135m ²)、排屋(200m ²)	预计12月开盘
绿城九龙仓·桂语朝阳	2017.12	196361	20059(自持8%)	高层(90~140m ²)、洋房(170~210m ²)合院(210~250m ²)	待定
德信碧桂园·印江南	2017.8	140232	16580	高层、洋房、排屋(90~132m ²)	预计11月底
滨江碧桂园·卧城印象	2017.8	64843	16656	高层、联排(89~119m ²)	今日结束登记
东原旭辉·璞阅	2017.6	71824	17700	高层(89~135m ²)、联排(145m ²)	预计11月底
禹州项目	2017.5	149769	20060	高层、洋房(89~149m ²)	-

(自持2%、现房销售)

数据来源:浙江土地网、钱江晚报购房宝

“浙商善理财,稳健赢未来”——浙商银行永乐理财1万元起购,业绩比较基准高至5.05%!

客户级别	理财期限	业绩比较基准	起点金额	认购期
大众客户	365天型	5.00%	1万元起,上限2000万元	11月22日-11月28日
新客户专享	182天型	5.00%	1万元起,上限2000万元	11月22日-11月28日
高净值新客户专享	182天型	5.05%	5万元起,上限5000万元	11月22日-11月28日
高净值客户	365天型	5.02%	5万元起,上限5000万元	11月22日-11月28日

汇利加美元存款
1万美元起存,保本保息

1年期 3.40%(年化)
6月期 3.15%(年化)
3月期 2.80%(年化)
1月期 1.90%(年化)

价格有效期:2018年11月21日-11月27日

- 温馨提示**
- 1、以上理财产品收益测算依据等详见产品说明书,额满即止。
 - 2、理财非存款、产品有风险、投资须谨慎。
 - 3、浙商银行个人借记卡客户通过网上银行、手机银行、ATM等所有电子渠道跨行转账手续费全免!我行理财产品可转让、可入财富云!

浙商银行杭州分行网点地址及咨询电话

网点名称	联系电话	网点地址
杭州分行	0571-87330788	杭州市江干区民心路1号
萧山支行	0571-82981828	杭州市萧山区市心北路38号
浦东支行	0571-82921285	杭州市萧山区南江街道晋六南路10-14号
滨江支行	0571-87666304	杭州市滨江区滨康路321号
余杭支行	0571-89188585	杭州市临平区南苑街道人民大道552号(原德信大厦)
南湖支行	0571-89189010	嘉兴市南湖区和丰路222号281号
城西支行	0571-88929508	杭州市古墩路76号恒泰大厦1-2层
运河支行	0571-87258318	杭州市拱墅区湖州街323号
中城支行	0571-88266533	杭州市拱墅区东新路280号元大厦一楼浙商银行
朝晖支行	0571-88266552	杭州市拱墅区东新路280号
西溪支行	0571-85337988	杭州市建国北路736号
钱江支行	0571-88260192	杭州市下城区钱江路364号浙商银行大楼(钱江路支行)

城东支行	0571-86888755	杭州市新德路88号天苑大厦B座1楼
九堡支行	0571-89699750	杭州市江干区九环路6号2楼
钱江支行	0571-88762336	杭州市钱江新城钱江路88号25楼
未来科技支行	0571-89087115	杭州市文二西路1218号恒生科技园33楼
下沙支行	0571-85892188	杭州经济技术开发区2号路226-203号中沙国际创新中心支行
东新支行	0571-81913988	杭州市下城区新中大国际大厦浙商银行
大东支行	0571-88892181	杭州市江干区钱江新城钱江路88号25楼10-11号
文新支行	0571-85717118	杭州市上城区钱江路555号钱江国际一楼浙商银行支行
文新支行	0571-85337908	杭州市西湖区古墩路533号
武林支行	0571-89699553	杭州市天山路钱江新城大厦浙商银行
钱江支行	0571-84718326	杭州市建德路新安江新安东楼427号
桐庐支行	0571-69872779	杭州市桐庐县钱江新城209号新青年广场B座浙商银行
嘉兴分行	0573-82038088	嘉兴市南湖路830号

桐乡支行	0573-89801556	桐乡市世纪大道779号马德里花园3号楼
海宁支行	0573-80709022	海宁市海洲街道文宗南路56号
嘉善支行	0573-86038003	浙江省嘉善县魏塘街道文苑南路128号
嘉善支行	0573-84195888	浙江省嘉善县罗星街道南园西路29号
湖州分行	0570-3397103	湖州市新安路20号国银大厦1幢1楼
江山支行	0570-4045527	浙江省衢州市江山南麓南麓路82号
龙游支行	0570-7787010	衢州市龙游县环城西路15号钱江支行大楼
湖州分行	0572-2771113	湖州人民路136号
德清支行	0572-8688897	江苏省湖州市德清县武康街道千禧街与中兴路交叉口
安吉支行	0572-8688917	湖州市安吉县梅溪镇湖州安吉竹业支行
丽水支行	0578-2228926	丽水市莲都区651号华侨开元名都大酒店东楼1-2层
青田支行	0578-6733863	浙江省丽水市青田县鹤城街道鹤山路60号

理财先锋 刊登电话:0571-85312164

全国统一服务电话:95527
网址:www.czbank.com