

2019年,杭州有多少新房可卖

不含富阳、临安,杭州市区住宅广义库存或达14.8万套 库存地图告诉你哪个板块房源相对充足

本报记者 孙晨 黄磊

2019年,杭州房价何去何从?若限购不放开,房贷利率保持稳定,那么就要看实际的供求关系。
我们从当下的库存算起。哪些板块库存充足,哪些板块缺乏供应量?刚需购房者又可以去哪些板块买房呢?
新年伊始,我们为购房者制作了一张库存地图。



扫描二维码
查摇号信息

杭州14.8万套住宅广义库存 未来两年供应量平稳

透明售房网数据显示,截至2019年1月1日,杭州市区(不含富阳、临安,下同)住宅库存22223套,也就是显性库存。但中原地产库存数据显示,杭州市区住宅广义库存可能达到14.8万套。这里的广义库存包括已经领出预售证的在售房源、已开楼盘未领出预售证部分以及未开盘地块的隐性库存。

14.8万套是什么概念?按照2018年杭州市区住宅成交80884套来算,去化周期差不多要1.8年。但这个14.8万套库存中有部分是2018年下半年拿的地,按照目前大部分房企拿地至开盘的周期来算,这部分库存有可能会延迟到2020年面市。

也就是说,假设2019年不再出让土地,这14.8万套会成为2019年、2020年两年的主力库存,即便按照2018年的销售套数来算,供应量也较为充足。而事实上,2019年的土地供应量不会少,因此还会继续增加大量隐性库存。

2018年12月24日,全国住房和城乡建设工作会议召开,这次会议除了重申中央经济工作会议确定的“房住不炒、因城施策、分类指导、建立长效机制”等既定政策之外,还首次提出了“三稳”目标,即“稳地价、稳房价、稳预期”。

如此基调下,可以预见,如没有政策上的加码以及土地市场的大起大落,2019年杭州楼市整体供需将会较为平稳。但我们也从局部数据看出,一些板块将承受比较大的压力;另一些板块,则面临供应枯竭。

低总价房源集中在余杭萧山 改善型房源供应充足

从中原地产提供的数据看,2019年住宅广义库存量排名前十的板块,排在第一的是萧山南部卧城,其广义库存达到14211套。

刚刚过去的12月,钱报记者对南部卧城楼盘进行了评测,据统计,该板块目前在售和待售的新房项目多达10个,是杭州当下库存压力最大的板块。

未来科技城接下来供应量有9179套房源,萧山开发区板块有8000余套房源,崇贤板块有近6000套房源,均较为充足。也有板块库存供应量偏少,比如下沙。中原地产数据显示,整个下沙库存才2000多套房源,主要集中在大学城北,但大学城北2018年的成交并不活跃,一年才成交400多套。

作为市场主力的刚需盘,未来供应主要集中在余杭、萧山,特别是余杭。预计能在2019年开盘、均价在3万元/m²内的20余个楼盘中,有10个位于余杭,5个在萧山。但是,这当



中80%以上的新盘都规划了高低配,也就是实际入市的适合刚需购房者的房源套数还要少一些。

比如塘栖、超山、仁和等原来开发商较少进入的板块,这些楼盘的楼面价大都在9000~13000元/m²,基本可以判断他们售价会接近甚至超过2万元/m²;还有就是萧山

南部卧城以及更南的义桥等,价格也都在3万元/m²以内;此外,富阳、临安也是相对低总价的房源供应大户。这或许就是接下来承压能力有限的刚需购房者选房的现实路径。

另一组数据说明,接下来,这两年拿的高价地项目将会接列入市,2019年,改善型客户不愁买不到房子。

2019年杭州市区(不含富阳、临安)库存排名前十板块

板块	广义库存套数(套)	2018年成交套数(套)
萧山南部卧城	14211	1638
未来科技城	9179	6120
萧山开发区	8404	3996
崇贤	5810	3118
萧山科技城	5564	956
临平山北	5554	3797
良渚新城	5103	3980
城东新城	4886	1550
大江东	4757	4750
老余杭	4580	1103

注:以上数据来源于中原地产,数据截至2018年12月底。住宅广义库存为在售可售+在售未推+待售项目。各板块住宅广义库存套数按照板块内住宅广义库存面积/近一年板块内住宅成交套均面积计算。

2019年杭州市区预计入市的部分高价地改善项目

板块	项目	楼面价(元/m ²)	建筑面积(m ²)
钱江新城	安徽置地景芳项目	43930	80725
申花	九龙仓杭储出84号地块	40536	69516
申花	九龙仓杭储出92号地块	39024	41998
文教	中海翠苑项目	36894	90491
城东新城	龙湖彭埠项目	36252	98686
钱江新城	滨江南星桥项目	36086	85795
滨江	中海云宸	34464	64215
滨江	绿城晓风印月	33625	143063
滨江	温州时代滨江中心单元项目	32638	105351
钱江世纪城	保利澄品101	32277	312872

数据来源:中原地产