

部分改善房源的中签率下降,卖掉老旧二手房换新房的不在少数

杭州楼市掀起一波置换改善潮

本报记者 吴佳怡 徐叔竞

进入5月以来,杭州楼市最明显的特点,就是改善型购房的比例增加。

上周,位于钱江新城板块的保利滨江上品完成登记,261套千万元级别的豪宅,引来557户报名摇号。不过,在557户登记人中,仅120户为无房家庭,绝大多数家庭是置换改善需求。

不仅新房市场如此,二手房市场也一样。从透明售房网每周的成交数据来看,成交前10的二手房小区中,套均成交面积在100m²以上的小区明显增加,4月、5月更是占了半壁江山。

部分中高端改善盘中中签率变化情况

楼盘	推盘时间	均价(元/m ²)	中签率
绿城建发沁园	2018年10月	49500	38.80%
	2019年2月	54000	29.40%
	2019年5月	63600	36.80%
保利滨江上品	2018年11月	68496	48.30%
	2019年3月	69800	42.60%
	2019年5月	69800	47%
首开东城金茂府	2018年11月	46647	90%
	2019年5月	46776	50.40%
世茂钱塘天誉	2018年11月	46500	无需摇号
	2019年3月	46886	73.80%

近月杭州二手房成交套均面积100m²以上热门小区

时间	小区	周成交套数(套)	套均成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)
5.13~5.19	耀江文鼎苑	6	104	63670
	世纪新城	6	100	46880
	伊萨卡国际城	5	122	25600
5.6~5.12	世茂江滨花园峻景湾	5	105	25840
	保利东湾	8	129	28020
	坤和和家园	6	106	39920
4.29~5.5	世茂江滨花园峻景湾	5	107	23040
	钱江彩虹城	4	151	40330
	宋都晨光国际	4	113	28130
	滨江凯旋门	3	112	61510
	耀江文鼎苑	3	111	67650
	万科西溪蝶园	3	105	45490
	4.22~4.28	金隅观澜时代	8	101
伊萨卡国际城	7	110	25550	
万家星城	6	108	41820	
龙湖滟澜山	6	102	38800	
绿城春江花月	5	146	48430	
宋都晨光国际	5	118	29020	
地铁绿城杨柳郡	5	110	44420	
保利东湾	5	105	27280	



扫描二维码
赢楼盘地图

趁新房限价 卖掉老房子换新房

孙女士是保利滨江上品这期房源的报名登记人之一。前两天上品正式摇号选房,虽然轮到她的时候,最想买的户型已经没了,但她最后还是买了一套190m²户型的房源,总价大约1300万元。

从4月初开始,她就开始咨询改善买房事宜。孙女士在萧山老城区有一套150m²的房子,房龄早,户型仅三房两卫。自从家里有了两个宝宝,就开始觉得户型不够实用了。更关键的是,孙女士的先生在杭州主城区工作,虽然从家里到单位有地铁,但如果开车上班的话,过江对通勤时间的影响还是蛮大的。因此,考虑到生活品质的提升,以及两个宝宝将来的读书问题,小两口决定在钱江新城买一套改善房。

家住金都城市芯宇的朱先生,最近正挂牌出售朝晖五区的一套老房子,用于置换改善。朱先生表示,去年下半年就想改善,但由于二手房市场行情不好,朝晖一带二手房价格跌得厉害,因此迟迟没卖。“中介告诉我,三四月份朝晖五区的二手房价格回升了。现在新房比较多,又限价,我觉得是时候换成新房了。”朱先生透露,他这套约70m²的房源已经挂牌,与此同时,自己参加了融信万科古翠隐秀的摇号登记,“如果顺利的话,最近就能完成我的改善计划了。”

姐弟三人 两个月内纷纷换房改善

二手房的改善房源成交量占比也在提升。我爱我家翠苑店的张经理表示,像翠苑这样今年以来成交量比较大的小区,不少卖掉房源的客户已经入手了改善房源,其中新房占大多数,有的改善客户由于摇不到心仪的新房,转而购买改善的二手房。

“改善购房者的比例确实有所增加,像我们门店,目前改善购房者的比例占到了40%左右。”我爱我家绿洲花园店黄店长告诉钱报记者。

黄店长认为,改善购房者与刚需购房者不同,受楼市预期影响较大。去年下半年,大部分购房者处于观望状态,其中改善购房者观望的情绪最为浓厚。而今年3月以来,市场逐步回暖,改善需求也开始释放。

黄店长给记者举了一个近期较为典型的案例。“3月,家住中山北园的客户胡女士来找我,希望我帮她物色一下改善的房源。”黄

店长说,首先是胡女士的表姐作出了改善换房的决定。胡女士的表姐家住城西的花园新村,由于是老小区,没有电梯,想换一套房。最终,胡女士的表姐以总价485万元卖掉了花园新村74.6m²的房源,换成了绿洲花园一套总价540万元的房源,面积约120m²。

黄店长表示,其实胡女士的表姐一直有改善的冲动,也了解过城西一些新楼盘,例如首开杭州金茂府等,但由于没等到合适的房源,最终选择了市中心的二手房。

随后,胡女士的表弟也以总价470万元卖掉了城南近江八园96m²的房源,置换成了绿洲花园154m²的房源。黄店长表示,胡女士的表弟最终以带车位总价670万元下单,单价上很有优势。

姐弟都完成了置换,胡女士也坐不住了。之前她不舍得刚花了40万元装修的房子,迟迟没有置换。但就在这个月,胡女士终于下定决心,出售了中山北园74m²的房源,换成了绿洲花园95m²的房源。

不少人认为 现在是卖旧换新的好时机

杭州楼市迎来置换改善潮,一方面是因为去年下半年压抑的改善需求由观望变成入市,另一方面,不少人认为现在是卖旧换新的好时机。

经过“金三银四”的小阳春,杭州二手房价与去年年底的低点相比有所回弹,但超过75000套的挂牌量,也制约了二手房价的继续上涨。与此同时,新房市场限价未放开。这个时候,卖掉二手房,去置换限价的新房,达到改善目的,是相对理想的选择。

家住滨江的王先生就想卖掉龙湖春江郦城89m²小三房,换一套奥体板块保利澄品101的144m²四房户型。目前春江郦城成交价近6万元/m²,保利澄品101的价格则不到4.8万元/m²,这意味着王先生只要加130万元,就能增加50m²的居住面积。

申花也是如此,众多小区二手房价在4.5万元/m²左右,置换一套5万元/m²的新房,并不是什么难事。

我爱我家品牌总监周包军认为,随着杭州人口的增加,城市规模扩大,改善需求也不断增加。以前的刚需经过几年积累需要改善,新的刚需购房者接盘,这是比较健康的市场。

杭州双赢机构总经理章惠芳认为,改善需求容易波动,去年下半年大部分改善型购房者在观望,但今年3月以来市场回暖,改善需求也就放大了。

浙江中原地产首席分析师荆海燕表示,今年以来不少高价地纷纷入市,刺激了改善需求。另外,二手房市场成交活跃,使得改善者卖房难度并不大,加之土地市场火热,使得大部分人对于未来行情预期仍然较为乐观。