

总价200万元之内,有什么房源推荐

土地新政限房价,周边二手房还值得买吗

有1000万元,选叠墅还是市中心高层

本期“我爱问佳骏”来了



钱报杭州房产



我爱问佳骏

本报记者 王佳骏

问:佳骏老师,现在杭州土地拍卖限房价了,这种情况下,二手房会跌吗?我现在买二手房是不是不划算?

答:土地出让时限房价,一个项目起码要卖两年,意味着未来两年这板块的新房价格已经确定了。如果现在二手房价格比这个新房价格高,那么干嘛不买新房,要买二手房?二手房价格肯定会受到冲击,渐渐向新房靠拢。你可以一边摇新房,一边淘二手房,如果有急售的性价比高的二手房挂出来,也可以下手。

问:老师好,我看了很多人在讨论刚刚入市的现房楼盘远洋路劲·上河宸章,似乎性价比很高的样子。手握一张房票,这个楼盘自住和投资适合哪个?

答:本次房源高层均价在18000元/m²左右,主力户型89~118m²。对购房者而言,单价2万元以内的现房楼盘,性价比不言而喻。

目前板块内在售的京杭府精装均价20200元/m²,含3200元/m²精装,6月推的238套房源仅8.7%的中签率。而周边二手次新房北宸府近期成交均价为21970元/m²。上河宸章的现房价格低于二手房价。

这样的房子我只能说,无论是自住还是投资风险都较小。自住主要就是在乎质量,现房交付一目了然,去现场看看,觉得满意就买,不满意可以不买。

至于投资,价格上,上河宸章并非一等一的红盘,但因为现房优势,可以直接拿房转卖,也增加其投资属性。

就之前几个红盘的摇号客群看,投资客偏多,一旦现房交付,一堆房源挂出去,会不会影响到目前的价格体系是很难说的。

这个楼盘能够“万人摇”很大程度上也是因为红盘越来越少,大家的心理预期也在放低。另外还有个数据你可以参考下,去年年底,南部卧城的现房尚海湾入市,当时边上的二手房源,有的直接降价,在摇号当天据中介透露,个别在售的二手房源价格,已经几乎快要和尚海湾持平。

目前这个价格还是划算的,所以有11587人报名,中签率5.5%。

问:我跟丈夫都是90后,在千岛湖各自名下各有一套,总价值350万元左右。目前两人年收入总共30万元,觉得千岛湖房子没有杭州的保值,想在五年内在杭州买套房,把目前房子卖掉一套。请问哪个地段的比较适合,如何进行房产配置比较好?

答:在限价不放开的背景下,我的建议是按需买房。纯投资就去摇红盘博运气,起码今年还有不少红盘推出,如果是自住,有需求了再下手。要说买的地段,就看工作生活圈在哪,就按可承受能力买最方便的。从资产配置的角度看,你卖一套千岛湖的房来杭州

购置,这样的选择没问题。

问:老师好!我在拱墅区区政府附近工作,老公在滨江西兴地铁站附近工作,刚需第一套房,能接受首付100万元以内的,拱墅区是否有合适的房子,或者去哪里买比较好?

答:首付100万元以内,意味着如果是首套,大概可承受总价为300万元左右。这在拱墅区的新房里,选择不多,除非是老小区,那就是户型会比较小或者房源很老旧了。

如果不介意再远点,可以往城北再走点,比如良渚新城板块的地铁房。新房不多了,但基本都是红盘,比如刚刚摇号的上实海上海,又比如马上要摇号的和光尘樾。和光尘樾你可以去碰碰运气,价位完全在你的预算内,性价比非常高,又是地铁房,这样你们夫妻二人上班都方便。

问:我看了很多文章,都说崇贤是洼地,抱着纯投资的心态去摇了京杭府,单价2万元左右,但现在我发现,它的价格与二手价格基本持平,未来还有升值空间吗?

答:所谓洼地,在地形上的解释是指比周围地面低洼。但现在很多人错误理解了 this 含义,觉得价格低就是洼地。群山环绕,中间叫洼地,外面的叫山脚,也有可能是坑(我不是说崇贤板块)。

就拿崇贤来说,优势在于自驾到市区方便,半个多小时就能直达市区,单价也不贵,非常适合刚需首套。但缺点也很明显,迟缓的配套建设,地铁的硬伤。这从二手房价上也看得出,2万元左右的单价,差不多匹配了它的当前价格。

不是什么板块都能称洼地,何况在这两年价格体系重塑后,杭州几乎已经没有了洼地板块。但京杭府和周边比起来,有倒挂,却不明显,自住比较合适,投资的话要长期持有。

问:佳骏哥好,和男朋友计划买房,由于单位在河坊街附近,希望买一个离单位近一点的房子。最近在看三湘印象森林海尚,首付和每月还贷都能接受,您觉得这个盘对于刚需家庭来说可以购入吗,哪个户型值得推荐?

答:在不能“偷面积”的情况下,现在开发商已经很难把户型做出特别惊艳的花样了。像森林海尚这样有样板房可以看,你去实地看看,就知道自己中意哪个户型了。

这个楼盘在城东新城,是竞争非常激烈的板块,但由于价格上没有优势,几家楼盘都卖得不算太好,有些房源甚至都不需要摇号。

就你工作的地段而言,选择城东新城没有问题。我的建议是,那个板块还有其他楼盘可以看看,你不妨多比较一下,看看哪个更适合自己的,没必要草草下单。不过,如果你预算有限的话,由于城东新城在售楼盘只有森林海尚有89m²户型,总价较低。

问:佳骏老师好,我现在有一张房票,可承受价格150万元~400万元,想不好是



否要把所有钱都放在不动产,所以可选择范围有点大。比较关注绿地艺尚府和融创微风之城的高层,看重艺尚府的地铁,喜欢微风的价格,两者相比,哪个更有上升空间?

答:绿地艺尚府的价格比周边新房和二手房都要略低一点,如果要在翁梅板块买房,确实是一个不错的选择。但上一次摇号,艺尚府的综合中签率是32%,有点出乎意料,不过,这次的中签率低至10%。这个中签率是比较符合其定位的——价格上有优势,但不明显。

至于微风之城,三个优势:距离滨江半小时,距离老城区一个小时不到的车程;单价仅11000多元;融创品牌加持。购买风险非常小,这个单价放在杭州,基本没有下跌的空间。

比较有意思的是,艺尚府的单价差不多刚好是微风之城的一倍。升值无非是看回报率,1.1万元/m²涨到2.2万元/m²的涨幅是100%,2.2万元/m²涨100%就是得卖4.4万元/m²。这样看起来,似乎还是微风之城更容易一些吧。

问:丈夫工作在丁桥,我娘家在和睦,在考虑良渚和星桥板块。手里钱有限,只能承受总价200万元之内。有推荐的吗?

答:良渚板块的大溪谷、缙云坊,都有总价控制在这个范围内的房源。但是我更推荐你买在星桥。结了婚,总是离丈夫更近一些更好吧。

像星桥板块的星奕云著,单价2万元左右,地铁房,带精装修,差不多总价就是200万出头一些,可以关注。

问:在黄龙体育中心周边上班,能承受总价1000万的房子,是买未来科技城的绿城湖畔云庐叠墅之类的好,还是买文教区的高层商品房好?

答:500~1000万元,是买市区的高层还是稍远一些的叠墅,这其实就像买车,差不多预算,是买商务车还是买轿跑。

都有优势,但不能兼得,只能从更想要的需求出发。叠墅环境好,空间大,居住感非常棒;同样总价的高层,地段会更有优势,周边配套也相对齐全一些。

就拿你上班地方来说,两种楼盘其实都很适合,开车也不过是远了半个小时。要可能会选择叠墅,居住起来更舒服。但如果家里有老人要一起住,考虑到他们生活配套需要更方便,或者有孩子接送等问题,那就应该选更靠近市区一些。