

杭州滨江区今年首个新盘大量购房者弃选;城北一高端新盘首开也未售罄 首开卖不完的改善盘,越来越多了

本报记者 楼肖桑

上周六,杭州楼市出现了一个意外。在购买力旺盛的滨江区,今年首个新盘时代滨江悦开盘,142套总价500~600万元的房源,中签率39.7%,最终只销售约七成。而就在一个月前,同样位于滨江区的杭州壹号院,268套总价800~1000万元的大户型房源,有1241组摇号报名,并被一抢而空。

这是当下改善型房源市场的一个缩影,楼盘与楼盘之间的分化开始显现,购房者回归理性,选房时弃选果断。

背后的原因,既有大量潜在供应带来的选择空间,也因为限制房价的土地新政出台后,购房者对于房价的预期有所改变。

有的依然售罄,有的屡屡流摇 改善型房源明显分化

去年11月份,城东新城迎来改善型房源的供应高峰。在短短两周时间里,四个新项目先后首开,将近800套总价500~700万元的房源集中入市。最终,三个项目“流摇”,唯一需要摇号的楼盘,中签率高达90%。四个项目无一例外的,首开全部没有售罄。

今年1月份,城北某中高端楼盘首开也并不顺利,开盘当天销售刚刚过半。

有业内人士称:“接下去,随着大量中高端项目的入市,改善型房源的市场竞争将会越来越激烈,不同楼盘之间的分化将会变得明显。”

这样的分化在近两个月愈演愈烈。

滨江保利上品以37.5亿元的销售额豪取上半年杭州市区商品房成交金额榜头名,千万元左右的房源一扫而空,城西一改善楼盘700万元以上的房源却只卖了四成左右。

“去年下半年开始,不少中高端项目就已经频频‘流摇’了,只是在春节后的小阳春行情刺激下,不少存量房源得以去化,才看起来卖得不错。但从近期的销售情况来看,一些楼盘明显有点后劲不足。”一位中介经纪人告诉记者,城东某楼盘已经屡次“流摇”,而该区域内大部分改善型楼盘只要参与摇号就都能

买得到。

这位经纪人的朋友圈中,正挂着城北某楼盘的推销信息,而这个楼盘是近期刚刚首开的一个改善型项目,均价48000元/m²,虽然蓄客已久,但一次性拿出的房源并不多。记者询问后得知,目前可以挑选的房源还有顶楼的中间套和边套等个别房源。显然,该楼盘首开同样没能售罄。

限价不松动,选择余地大 让购房者回归理性

不同改善型楼盘间的分化,将成为下半年的常态。

浙江中原地产首席分析师荆海燕认为:“楼市成交的中流砥柱必然是自住型的购房者,但是热度往往是被投资客带起来的,而现在投资的热度下去了,‘买到就是赚到’的心理预期改变了,对于高总价的改善型房源来说,分化是必然的。”

她提到,“限房价、竞地价”的政策执行后,购房者的恐慌心态明显缓解,尤其是改善型购房者有不少是手里有房,通过置换来实现改善的,就更不着急入手。“既然未来一两年房价不会涨,那么他们就不会盲目抢房,对于地段、房企品牌、户型、产品都会认真研究,仔细挑选。”

钱报记者做过统计,杭州有50多个拿地一年以上但尚未入市的楼盘,其中有相当一部分是总价不低的改善型产品。如此大量的潜在供应下半年将上市,改善型购房者有足够大的挑选余地。

除了改善型购房者挑选余地大,荆海燕还表示,从二手房的成交结构来看,总价在300万元以下房源的成交占比高达70%,新房市场也是以刚需为主,而如今大量单价4万元/m²以上的项目涌入市场,并没有那么多承压能力强的购房者来消化,自然会出现有楼盘热销、有楼盘不好卖的情况。

在时代滨江悦的开盘现场,记者就遇到了很多“货比三家”的购房者。

一位购房者弃选后明确表示,要等接下去绿城晓风印月和中海云宸的价格公布后,再做打算。甚至有购房者已经把目光瞄准了明年才会入市的楼盘:“温州时代在滨江区政府还有一个新项目叫滨江四季,限价不放开的话,多半价格在5万元/m²以内,完全可以等等看。”

一位业内人士称:“单套总价在500万元以上的项目,首开能卖掉七成已经是很不错的成绩了。如果放到四年前,这可能就是板块销冠了。只是近两年的楼市让我们习惯了售罄,但事实上这类高总价的改善型产品动辄售罄才不正常,是不可持续的。”



单价仅15800元/m²的现铺来了



专业推荐,周周精选,为购房者问房、看房、买房提供一站式服务。




扫一扫关注 公众号 了解更多房源



“找好房” 微信群客服 扫码加好友入群

中旅城仕公馆



项目地址:江干区
主力户型:82m²起
淘房特价:15800元/m²起(成交还有油卡送)

物业类型:商铺
产权年限:40年
交付时间:现铺
简介及配套:
项目位置在建塘路与明珠街的交汇处,处于整个丁兰新城板块核心位置,距离项目500米就是在建的地铁3号线。项目总占地4.6万m²,建筑面积19万m²,四面紧邻龙湖名景台、绿都汀兰府、杭州市电子信息职业学校、杭州市丁信小学,周边配套成熟,常住人口多,人流量大;项目西北面的丁兰智慧小镇总体量上百万m²,目前约682家企业已入驻,附近还有在建的21万m²龙湖天街商业综合体。

万融城



[拱墅区]
公寓LOFT/建筑面积42m²~60m²
单价:约24000元/m²
交付:2019年

中粮·梦栖祥云



[余杭区]
洋房/建筑面积142m²~162m²
单价:约40000元/m²
交付:2020年

万科·运河中心



[拱墅区]
公寓LOFT/建筑面积35m²~44m²
总价:110万元起
交付:2021年

滨江春盛·大江名筑



[钱塘新区]
公寓/建筑面积143m²~178m²
单价:12300元/m²起
交付:2020年