

7月二手房成交7809套,环比小幅下滑;挂牌量继续增加,已突破8.5万套

万人摇红盘交付后入市,接盘侠不多

本报记者 吴佳怡 徐叔竞

刚刚过去的7月,杭州天气炎热,二手房市场也开始进入传统淡季。透明售房网的数据显示,截至7月31日17时,杭州市区(含富阳不含临安)二手房共成交7809套,相比3到5月“小阳春”将近9000套的月均成交量有所下滑,但仍保持稳定。另一方面,二手房的挂牌量还在不断增长,已经超过了8.5万套。

成交量保持稳定 大户型议价空间大

7月7809套的成交量,与6月的7972套基本相当,同比去年7月的6809套,则增加了约15%。去年从7月开始,二手房行情急转直下,成交量不断下滑。而从今年7月的成交量来看,二手房市场保持了稳定,除了正常的季节变化,波动并不算大。

在7月成交的二手房里,大户型所占比例仍然不小,每周二手房成交前十的小区中,至少有一半以上平均成交面积大于100m²。可见改善型需求依旧旺盛。

大户型成交火热的另一个原因,则是由于总价高,当房东诚心出售时,往往有较大的降价空间。

浙江中原地产首席分析师荆海燕表示,很多小区确实存在大户型成交均价比小户型成交均价低很多的情况。比如成交量一直很大的下沙沿江板块,保利东湾的小户型成交均价在2.8万元/m²左右,而190~200m²的大户型成交均价仅2万元/m²;金隅观澜时代也差不多,180m²以上的大户型成交均价约2万元/m²,而90m²以下的中小户型均价要高出5000元~6000元/m²。

二手房成交量较为稳定,挂牌量却在不断增长,目前已经超过了8.5万套。对此,荆海燕认为,虽然目前来看二手房价格还比较平稳,但随着挂牌量不断增加,二手房市场的供需关系势必发生改变,一旦二手房跌破日均200套的“荣枯线”,二手房价格的新一轮调整很可能会发生。



李毅恒 摄

“万人摇”红盘陆续交付入市 “接盘侠”却不多

从2018年4月杭州正式实施商品房销售公开摇号以来,在一二手房价格倒挂的红利下,很多购房者全家倾巢出动摇号红盘,因此出现了不少“万人摇”的疯狂场面。从去年年底到今年上半年,个别摇号红盘陆续交付,到了今年第二季度,部分房源拿到不动产证,开始正式进入二手房市场。

我爱我家蓝郡华庭店李店长所在的中介门店位于杭州城西和城北交界一带,正好是去年大热的三墩和良渚板块,区域内就有两个摇号红盘,分别是上实上海和万科未来

城二期。

“当时这些红盘摇号时,有的业主借了钱报名,因此交付后急需出售来回笼资金。”李店长告诉记者,挂牌的多,买的人少,7月份上实上海仅有2套成交,万科未来城二期的成交量大一些,7月共成交了17套。

据李店长分析,由于上实上海的户型较差,因此客户的接受度普遍不高。另外,这些小区目前刚交付,需要承担的税费较高,因此价格也略高一些。

去年“万人摇”的红盘中,还有中铁建西湖国际城,据悉,其刚交付还没办出产权证的时候,就有很多房源在各家中介经纪人朋友圈里出现。目前,透明售房网上显示该楼盘挂牌房源数量达到92套。不过成交却没有想象中的火热,根据我爱我家数据研究院提供的数据,西湖国际城从今年5月至7月,分别成交了5套、19套和10套,成交量并不大。

由于挂牌价高,“接盘侠”不多,实际的成交价也没想象中那么高。不过这些摇号中的幸运儿仍然赚到了钱。透明售房网的数据显示,上实上海近月成交均价为30550元/m²,比摇号时的均价24600元/m²增长了约24%,最近的一次成交为7月17日,一套低楼层的87.54m²的户型,以245万元成交,单价为27987元/m²。中铁建西湖国际城近月的签约均价在32470元/m²,相较于摇号时的23233元/m²,上涨了约40%,最近一次成交是7月28日,一套中楼层的88.43m²房源,成交总价260万元,折合单价为29402元/m²。万科未来城二期近月的成交均价为32930元/m²,相较于其摇号时的均价23068元/m²上涨了约43%。



扫描二维码
赢楼盘地图



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

丁桥少量现铺 来电咨询有额外优惠

中旅·城仕公馆



项目地址:江干区
主力户型:82m²起
项目单价:约15800元/m²起
物业类型:商铺
产权年限:40年
交付时间:现铺

项目简介:项目具体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平方米,目前约682家企业已入驻;周边还有在建约21万m²的龙湖天街商业综合体。

滨江春盛·大江名筑



[萧山区]
平层/建筑面积143m²~178m²
单价:12300元/m²起

文华·星南站



[萧山区]
公寓/建筑面积35m²~64m²
总价:80万元起

申花百悦公馆



[拱墅区]
公寓LOFT/建筑面积36m²~40m²
总价:145万元起

天悦江湾



[江干区]
公寓/建筑面积45m²~55m²
总价:150万元起