

限价上涨后,杭州部分刚需板块触碰到价格天花板,当前市场接受度不高 涨价15%的崇贤板块,出现了流摇

本报记者 印梦怡 蒋敏华

杭州土地“双限”(限房价、限地价)新政实施至今已近一年,从最新的土地挂牌情况来看,多个板块的限价呈微涨之势。限价上涨必定会刺激市场,房子会更加好卖?事实并非如此,刚需聚集的崇贤板块就触碰到了房价的天花板。

今年,崇贤板块精装高层住宅限价迈入23000元/m²时代,相比此前2万元/m²左右的价格体系,涨幅明显。作为该板块首个均价达到23000元/m²的楼盘,西房·杭语宸院最近一次开盘直接流摇。

不仅如此,5月19日一宗崇贤商住地竟然底价成交,与同日出让的其它三宗地块的表现(两宗拍至自持,一宗溢价11.94%)大相径庭。

涨价后的崇贤 出现了流摇

今年以来,杭州土地市场几乎全线飘红,多个板块地价创下新高,频频出现封顶成交。因此,崇贤地块底价成交颇令人意外。

但如果细细分析,底价成交并非偶然。该地块商业占比高达三成,开发难度和对资金的占用显然高于纯宅地项目,更深层的原因恐怕是限价上涨之后板块价格触碰到了天花板。

过去两年,作为杭州楼市价格洼地之一的崇贤板块,保持了较高的人气。比如去年现房销售项目远洋路劲·上河宸章,高层房源(毛坯)17800元/m²,出现了“万人摇”。

祥生绿都·京杭府高层精装均价20200元/m²,摇号中签率也仅30%。这意味着,市场对崇贤20000元/m²的价格,接受度还是非常高的。

可是,当崇贤限价涨至23000元/m²后,涨了约15%后,市场反应就完全不一样了。近日,钱报记者实地探访了西房·杭语宸院。该楼盘高层精装售价23000元/m²,本月初开盘,共155套房源,仅127人报名,无需摇号。据悉,目前还剩下50套左右房源。

相比祥生绿都·京杭府,西房·杭语宸院的均价高了2800元/m²,可何市场接受度大大降低?说白了,崇贤板块是一个以刚需为主导的市场,对价格尤为敏感。目前崇贤二手次新房的均价22000元/m²左右,这就意味着期房23000元/m²的价格没有任何优势可言。

多板块限价上涨 部分触碰到价格天花板

从配套上看,虽然近年来崇贤板块密集推地,居

住氛围渐浓,但是交通仍是一大瓶颈,板块内无地铁与主城相连。全面迈入23000元/m²的崇贤板块,未来将承受较大的市场压力。

自“双限”新政以来,在短短不到一年时间内,崇贤板块已经出让5宗涉宅地块(限价均为23000元/m²,含精装)。目前,崇贤首个“双限地”项目祥生·光合映已领出预售证,预计今年下半年至明年将形成一波供应高峰。

事实上,除了崇贤板块,自去年7月以来,限价上调的板块并不少。去年9月17日,华元拿下东湖新城首宗“双限”宅地,限精装均价19800元/m²。今年1月2日中天在东湖新城拿地,限精装均价20800元/m²。虽然同属于东湖新城,但前者位于超山,后者属于临平山北,这样的差价尚属合理。但就在5月19日,东湖新城又一宗宅地出让,与中天项目仅一路之隔,华景川以封顶价且自持9%拿下,限精装均价22000元/m²,相比此前上涨了1200元/m²。

5月18日,临平挂牌了两宗核心区宅地,这也是临平新城首次挂牌“双限”地块,限未来商品住宅精装均价28500元/m²。相比板块内相距不远的在售新盘首创·禧瑞江南高层精装备案价26600元/m²,限价涨了近2000元/m²。首创·禧瑞江南在今年4月27日首开,高层精装备案价格26600元/m²,中签率高达92%,可见市场接受度不算太高。再加上板块内待售项目并不少,后期去化速度并不乐观。

据钱报统计,限价上涨的板块还包括滨江、三墩、未来科技城、塘栖、青山湖科技城、银湖等等。其中,对于价格相当敏感的刚需板块而言,涨价后的部分板块,将触碰到当前的价格天花板。

推荐一套临安特价房 总价只需200万元

佳源优樾

项目咨询:18868172293

项目区域:临安区

特价户型:6-1808

户型面积:约124.9m²

一口价:2093000元

物业类型:住宅

预计交付:2020年9月

项目简介:项目外享锦溪山水、内揽近2万m²花园景观,大草坪、轮滑道、儿童游乐场布局其中,部分建筑底层架空,绿意铺满建筑,构筑人居绿岛。佳源优樾将绿色与科技相融合,并由佳源物业提供专属



品质物管服务,主打约124m²以上户型,为住户提供大阳台、宽客厅等更多舒适空间。周边拥有石镜小学、锦城四中、金街美食广场、世纪联华、万华广场、临安人民医院、妇幼保健医院等丰富配套。

富力朗悦居车位



项目咨询:15384044110

项目区位:未来科技城核心(紧邻淘宝城、海创园)

物业类型:负一楼车位

交付时间:已交付

团购优惠:交1.5万元减4万元

项目简介:淘宝城、海创园停车位十分紧张,朗悦居仅一路之隔,上班停车十分便捷。该区域车位租金500元/月左右,自用或投资都是很好的选择。

明华·名港城

项目咨询:0571-82653777

项目区域:萧山区

特价户型:31-1-234室

户型面积:约28.16m²

一口价:513376元

项目层高:3.4米

物业类型:公寓(精装现房)

项目简介:名港城二期,集小高层、高层、别墅、商业为一体,总建筑面积约22万m²,绿化率约35%,环境舒适。项目位于瓜渔路东侧,东连一期,



南与豪景城隔江对望,西临瓜沥卫生院,北靠东灵寺横江,整个小区三面环水。周边生活配套完善,三江购物广场,农贸市场等一应俱全。

格林公馆

项目咨询:15868878081

项目区位:上城区浙一旁

项目层高:3.2米

交付时间:2020年

项目简介:该精装公寓位于庆春路浙医一院的东面,地铁2、5号线可达。项目周边还有浙二、邵逸夫、市一医院,主推79m²两房和76m²三房,另外,43m²户型总价180万元起。再加上周边同类产品偏少,老小区众多,有诸多想改善或自住的人群。因此,无论是出租还是自用,都是不错的选择。



扫码关注公众号,了解更多房源
来电咨询400-688-8117转1#
更有机会享额外优惠



“找好房”微信群客服
扫码加好友入群