

# 钱报记者统计了杭州180个二手房成交活跃小区两年来的价格走势—— 八成二手房两年未涨, 归功新房限价

本报记者 黄磊 吴佳怡 徐叔竟

今年4月和5月,杭州市区(不含临安)二手房成交量连续两个月突破万套大关,看上去十分火热。与此同时,新房市场因为个别红盘的火爆,令杭州楼市成为全国关注焦点。

杭州房价真的一直在涨吗?当钱报记者统计了杭州180个二手房成交活跃小区过去两年的价格走势,发现八成小区过去两年来横盘未涨,甚至比2018年的最高点低10%左右。也就是说,大部分二手房的价格非常稳定。

## 众多小区价格不如2018年 相比最高点跌了10%左右

自从2016年本轮楼市行情启动以来,杭州二手房市场真切地体验了一把“过山车”行情:2017年、2018年急速上扬;但是2018年6月是一个转折点,此后二手房行情急转直下,成交量甚至腰斩,房价也快速回落;而2019年伊始,成交量价均开始慢慢回升。

从钱江晚报购房宝数据研究院的统计来看,尽管经过一年半的回温,但目前二手房仍然没有恢复到2018年的行情。以抽样的180个成交相对活跃的主流小区为例,仅37个小区5月成交均价创下新高,剩余143个小区5月成交均价仍未回到前期高点,处于横盘状态。

其中,成交价跟前期高点对比最强烈的是余杭星桥的擎天半岛,今年5月成交均价为20988元/m<sup>2</sup>,而其2018年12月的成交均价为27083元/m<sup>2</sup>,至今仍有22.5%的跌幅。

虽说二手房的成交量奠定了市场的基础,需求旺,才有提价的空间。不过从数据来看,多个2019年来的成交热门小区价格仍与高点相去甚远。

例如,下沙的热门小区保利东湾和宋都东郡国际,常年霸占小区成交排行榜的前十位,其5月的成交均价为24284元/m<sup>2</sup>,相较于最高点的29600元/m<sup>2</sup>,仍有18%的差距;宋都东郡国际5月成交均价为26000元/m<sup>2</sup>,相较2018年7月的最高点还差5294元/m<sup>2</sup>。

另外,翡翠城、朝晖五区、翠苑二区等从2019年至今也一直是不少刚需购房者的首选,但价格仍低于最高点,约10%左右。

## 价格创新高的小区 以学区房为主

而在创下价格新高的二手房小区中,也有一些跳涨幅度较高的小区,如申花板块的融信蓝孔雀、萧山南部卧城的北辰奥园、萧山市中心的高桥小区,其今年5月成交均价较前期高点有15%以上的涨幅。

梳理这些涨价了的二手房小区,主要是两类。

一类是学区房,如滨江的绿城明月江南和欣盛东方郡,江干的采荷东区和双菱新村,下沙的景冉佳园和保利江语海,望江南星桥一带的望江家园和金色家园等,单价普遍有每平方几百至两千元左右的涨幅,而融信蓝孔雀及附近几个楼盘,因为引入了学校,单价甚至最高涨了约7000元/m<sup>2</sup>。

万科西庐、融创河滨之城也是如此。万科西庐5月成交均价为56282元/m<sup>2</sup>,融创河滨之城为58127元/m<sup>2</sup>,较其2018年的最高点分别有6.9%和7.6%的涨幅。

另一类是本身房价基数比较低的小区。如大江东的东裕华庭,2018年最高点时的月成交均价为11531元/m<sup>2</sup>,今年5月的成交均价为13000元/m<sup>2</sup>;萧山瓜沥的明华名港城,2018年最高点时的月成交均价为17670元/m<sup>2</sup>,今年5月的成交均价为18505元/m<sup>2</sup>。

## 二手房横盘两年 归功于新房的限价

成交活跃,但价格两年未涨,其中一个重要原因是过去两年多来的新房限价。虽然新房和二手房价格的倒挂,催生了一些“万人摇”的红盘,但不能忽视的是,新房的限价提供了价格之锚。

购房者在购买二手房时,会参照板块新房价格,于是二手房价格不可能过度偏离新房价格。与期房相比,二手房的好处是可以立即入住,然而,一旦二手房价格过高,购房者就会转而参与摇号,求购新房,房东房子卖不出去,就只能降价,降价又促进了成交。

归功于新房限价,两年来杭州二手房的价格十分稳定。需求旺盛,成交活跃,价格稳定,对于二手房市场而言,也是一种理想的市场状态。

杭州部分小区二手房价格变化

小区	区域	2018年最高月均价(元/m <sup>2</sup> )	2020年5月均价(元/m <sup>2</sup> )	涨跌幅
凤凰南苑	上城	49414	42464	-14.06%
钱江御府	上城	69220	60632	-12.41%
复兴南苑	上城	44308	39301	-11.30%
近江家园	上城	56113	53320	-4.98%
大学路新村	上城	42976	41576	-3.26%
皮市巷	上城	43881	43246	-1.45%
金色家园	上城	59782	61454	2.80%
东新园	下城	40150	32956	-17.92%
新华坊	下城	46190	40432	-12.47%
朝晖五区	下城	44370	39157	-11.75%
流水东苑	下城	41370	36816	-11.01%
艮园	下城	43794	40000	-8.66%
德胜东村	下城	36235	34895	-3.70%
万家星城	下城	43566	42000	-3.59%
机神新村	江干	42239	36713	-13.08%
闸弄口新村	江干	39628	35294	-10.94%
郡原相江公寓	江干	34990	31736	-9.30%
景芳二区	江干	45882	41686	-9.15%
昆盛肖邦	江干	32419	30000	-7.46%
夕照新村	江干	66747	62631	-6.17%
采荷新村	江干	54570	52793	-3.26%
濮家新村	江干	41217	40051	-2.83%
龙湖名景台	江干	34796	35685	2.55%
大浒东苑	拱墅	40150	35294	-12.09%
大塘新村	拱墅	42070	37313	-11.31%
和睦新村	拱墅	38956	35513	-8.84%
万家花城	拱墅	49758	46613	-6.32%
湖墅新村	拱墅	46450	43664	-6.00%
仓基新村	拱墅	43233	40811	-5.60%
小河佳苑	拱墅	37054	35492	-4.22%
欣盛东方福邸	拱墅	53808	52117	-3.14%
远洋大河宸章	拱墅	58670	60730	3.51%
枫华府第	西湖	54012	47935	-11.25%
翠苑二区	西湖	43914	39683	-9.63%
求是新村	西湖	76493	69354	-9.33%
世纪新城	西湖	53710	49404	-8.02%
九莲新村	西湖	42407	41156	-2.95%
古荡新村西区	西湖	40212	39616	-1.48%
都市阳光嘉苑	西湖	29938	29500	-1.46%
文二新村	西湖	74555	76700	2.88%
万科西庐	西湖	52667	56282	6.86%
融创河滨之城	西湖	54039	58127	7.56%
龙湖水晶郦城	西湖	29416	33362	13.41%
保利东湾	钱塘新区	29600	24284	-17.96%
伊萨卡国际城	钱塘新区	26471	25247	-4.62%
野风海天城	钱塘新区	28130	27056	-3.82%
保利江语海	钱塘新区	39035	40693	4.25%
龙湖滟澜山	钱塘新区	38374	40099	4.50%
瑞立东方花城	滨江	46525	39649	-14.78%
中兴和园	滨江	33383	29500	-11.63%
钱江彩虹城	滨江	45034	42228	-6.23%
保亿风景蝶院	滨江	38822	36795	-5.22%
绿城明月江南	滨江	56723	58667	3.43%
佳境天城	萧山	43719	35835	-18.03%
得力名望府	萧山	28530	26700	-6.41%
德圣博奥城	萧山	43391	41613	-4.10%
绿都御景蓝湾	萧山	25073	26745	6.67%
擎天半岛	余杭	27083	20988	-22.50%
闲林山水	余杭	26256	23349	-11.07%
金都夏宫	余杭	24691	22720	-7.98%
金成庭院深深	余杭	23924	22415	-6.31%
朗诗未来街区	余杭	29426	27624	-6.12%
康城国际	余杭	27304	27360	0.21%
万科杭宸	余杭	35710	37134	3.99%

数据来源于钱江晚报购房宝,统计为高层、多层物业类型,在不同成交时期,成交精装与否、户型大小、楼层与楼幢位置的不同会造成价格变动。以上价格均为成交均价。