

杭州二手房连续四个月成交破万套,低总价学区房卖得很快

从挂牌到下定,最快只用了七小时

也有房源整整一年才成交,价格过高是主因

本报记者 吴佳怡

7月,杭州市区(不含临安)二手房共成交11374套,成为今年4月以来的第四个“破万月”。连续保持4个月破万的优异成绩,上一次出现还是在2017年,当年3~6月成交量均破万套。

成交活跃的同时,二手房挂牌量也持续上升,截至8月5日,挂牌房源数已近12.5万套。

那么,这么多房子里,什么样的房源特别好卖,哪些房源则长时间卖不出去呢?

一套房子从挂牌到有人下定最快只用了7小时

根据链家提供的数据,7月链家成交的房源中,有25套房源从挂牌到下定所花时间在2天以内。最快的甚至早上挂牌,下午就有客户交了定金,中间只相隔了7小时。

这些房源大部分是60m²以下的小户型,超过半数位于主城区的老小区。其中,湖滨商圈一套中山中路上面积为34.83m²的房源,挂牌的第二天就有客户交了定金,最终成交单价为71777元/m²。根据2020年的学区规划,该房源属于天长小学的学区房。另一套同样是湖滨商圈中山中路上的房源,下定周期也只有1天,面积为42.08m²,成交单价61787元/m²。

还有一套文一路上文一街小学的学区房,面积48.1m²,单价62370元/m²,下定周期同样只有1天。

我爱我家绿洲花园店店长黄建军表示,只要与热门学区相关,就能快速去化,如拱墅区“卖鱼桥小学”相关房源,从挂牌到签约,最短只需2周时间。

此外,像下沙、闲林等多个刚需板块,成交速度也非常快。黄建军透露,总价在350万元以内的房源,一般房东给出符合市场的价格后,成交周期(挂牌到签约)均不会超过1个月。

成交慢的房子价格过高是主因

有二手房火速成交,也有房源出售困难。

正所谓“没有卖不出去的房子,只有卖不出去的价格”,成交艰难的背后,价格是主导因素。

黄建军举了一个6月成交的案例,房东于2019年8月第一次挂牌下城区滨河公寓的119m²房源,挂牌总价为550万元,单价超过4.6万元/m²。“滨河公寓是带电梯的高层,房东认为该房源在市中心比较稀缺,一开始心理预期就比较高。”黄建军表示,滨河公寓市场成交价在4.1万~4.2万元/m²,该挂牌价显然远高于市场价。

经过多次带看、调整价格,该房源最终在今年6月成功出售,成交价为470万元,单价仅3.9万元/m²,甚至要低于市场平均价格。

黄建军认为,一开始房东的预期过高,是促使这套房源难以成交的根本原因。但当房东真正到了需要尽快出售去换取新房摇号资格的时候,则容易在价格上被打压,也是该房源最终成交价格偏低的原因。

杭州链家提供的数据中,也有不少挂牌至成交时间超长的房源,部分甚至超过了2年。链家莫干

山路五星经纪人张韬表示,这些房东一开始挂牌都是为了“试水”,许多人都一边挂着房源,一边则将房源出租,打算碰到合适的价格再出售,因此会无限拉长交易周期。

黄建军表示,一般从挂牌到签约的周期在3个月内,都属于正常现象。一旦超过该周期,则房东需要考虑调整价格。

此外,相对于学区和刚需房源,没有学区的改善房源因为总价高,成交周期也比较长。

除了优质学区次新房 二手房整体价格平稳

连续4个月“破万”的二手房成交量背后,价格却保持平稳。

杭州我爱我家品牌与市场总监周包军表示,从整体来看,市场的均价几乎没有上涨。价格创历史新高的小区,大多是带优质学区的次新房。而位于名校学区的老破小,价格并未回到最高点。

黄建军举例,今年上半年较为热门的长寿桥小学的学区房,成交均价从去年年底的5.1万~5.2万元/m²,涨至当前的5.5万~5.6万元/m²。而实际上,这些房源的均价,在2018年的最高点,已经达到了6万元/m²。

此外,如成交热门的下沙热门小区,保利东湾和金隅观澜时代,其7月的成交均价分别为2.7万元/m²和2.5万元/m²,较今年上半年的成交均价2.5万元/m²和2.2万元/m²有所增长,但比起其2018年的最高点2.9万元/m²仍有差距。

周包军认为,就目前来看,尽管二手房成交量大,但由于挂牌量很大,可选择房源多,因而购房者并未盲目“追高”,价格也不会普涨。

90m²精装现房 总价260万元住萧山



项目咨询:13968196330

项目区域:萧山区

交付时间:现房(精装)

项目简介:项目周边交通网络发达,北侧晨晖路无缝连接萧然西路、市心南路、高桥路以及通惠路。晨晖路往东可连杭州绕城高速并至萧山机场。项目直线距离地铁2号线曹家桥站约1公里,轻松接驳杭州主城区。项目自带豪华会所,周边教育医疗资源丰富。

销售房号:4-2201

户外面积:89.92m²

销售价格:260万元

物业类型:跃层住宅

户型特点:本套为三室两厅两卫户型,分为上下两层,一楼为客厅客卧厨房餐厅,二楼为主卧次卧,户型功能区分明,动静分离。

销售房号:7-2402

户型面积:87.12m²

销售价格:265万元

物业类型:住宅

户型特点:本套为三室两厅两卫户型,户型方正,主卧次卧客厅朝南,全明户型,采光条件优秀。



项目咨询:13968196330

项目区域:湖州德清

主力户型:49m²~56m²

参考价格:约12000元/m²起

物业类型:公寓(精装准现房)

项目简介:该项目位于德清大道城市主轴(09省道)上,东面约1km是杭宁高速口。项目20~25层为本土上市企业德华集团总部,将携品牌酒店入驻,采用酒店式物业管理。附近企业总部群汇集,拥有强劲的潜在租住客群。周边拥有浙工大莫干山校区、湿地公园下渚湖、奇幻谷上渚山等丰富配套资源。



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