

# 头一回,二手房成交连续5个月破万套

## 人才不断涌入,杭州二手房需求旺盛;次新房销售火爆,户型优势凸显

本报记者 吴佳怡 楼肖桑

杭州二手房市场创造了新的纪录。8月,杭州市区(不含临安)二手房成交10261套,连续5个月破万套,这在历史上还是头一回。

今年以来,除了坚挺的学区房外,次新房在二手房市场上的表现也十分强劲。

其中一个重要原因是,新房在政策限制下实际得房率大受影响,相比之下次新房的户型优势格外明显。当市场上红盘越来越少,新房和二手房价格的倒挂渐渐消失,次新房反而具有了更高的性价比。

### 人才不断流入 连续5个月成交量破万套

钱江晚报购房宝数据显示,在杭州二手房成交极为火爆的2017年,也只有4个月连续成交破万套(3~6月),而今年连续5个月破万套,创造了新的纪录。

人才的不断流入,是杭州二手房市场的有力支撑。据浙江新闻客户端报道,截至7月底,杭州新引进35岁以下大学生人数达234072人,已超过去年全年。

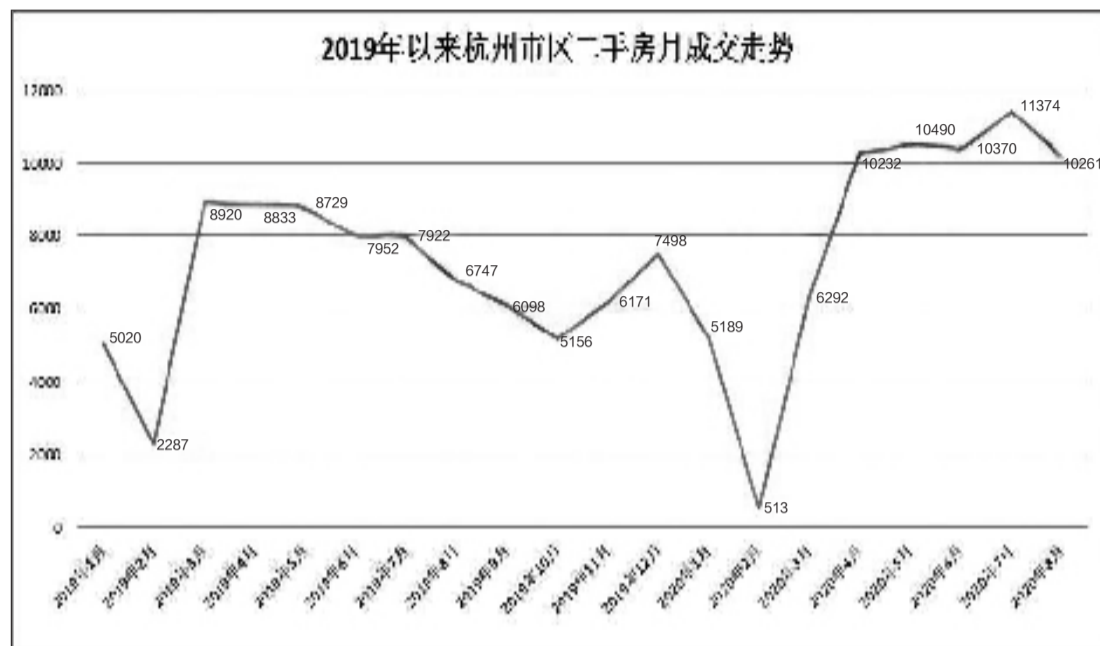
尽管需求旺盛,成交火热,但另一方面二手房的挂牌量高达12.3万套。供需两旺,让大部分二手房小区价格保持平稳。

除了低总价房源和学区房,次新房很受市场欢迎。杭州我爱我家数据研究院提供的数据显示,8月成交前十的小区中,次新房小区占据半壁江山。其中,万科未来城二期8月成交60套,均价32471元/m<sup>2</sup>;卓越蔚蓝领秀二期8月共成交41套,均价26096元/m<sup>2</sup>。

成为星洲二小学区房的万科融信西雅图,8月成交了37套。次新房加上学区房的优势,使得小区房源均价水涨船高。透明售房网数据显示,该小区3月成交均价仅34999元/m<sup>2</sup>,此后便一路上涨,目前均价约4万元/m<sup>2</sup>。

### 次新房成交火热 户型优势是重要原因

次新房为何成交火热?除了房源新,户型优势也



是重要原因。受政策限制,新房实际得房率大受影响。过去的89m<sup>2</sup>小户型的实用面积,和现在新房的98m<sup>2</sup>户型差不多。

“比如成交火热的卓越蔚蓝领秀,它的89m<sup>2</sup>小户型其实和区域内新房项目的97m<sup>2</sup>甚至107m<sup>2</sup>的结构是差不多的,都是三房两卫双阳台,得房率甚至比97m<sup>2</sup>的新房户型还要高。但总价上,97m<sup>2</sup>的新房要比蔚蓝领秀89m<sup>2</sup>的二手房贵20多万元。”我爱我家一名店长告诉记者,这种现象出现在不少板块,如今很多新房已经没有明显的价格倒挂,周边二手房和新房价格差不了太多,那么在户型和得房率上更有优势的次新房,性价比显然更高。

一新房项目的营销经理坦言,现在开发商很少再打“户型牌”,不会再宣称自己是“神户型”。他说:“现在想用89m<sup>2</sup>打造三房两卫的户型已经不可能,市面上常见的三房户型基本都在100m<sup>2</sup>左右。尤其是萧山,过去诞生过不少‘神户型’,89m<sup>2</sup>的实得面积算下来可能比现在一些110m<sup>2</sup>的户型还要多。从户型上来说,新房和次新房比是没有任何优势的。”

近期临平新城多个新盘流摇,但却有不少二手

房成交。当地的中介工作人员告诉记者:“新房价格更高,户型却很一般,对这些总价有限的刚需购房者来说,买次新房更划算,还节约了购买期房需要的两三年时间成本。”

### 8月杭州二手房小区成交TOP10

小区	区域	套数	单价(元/m <sup>2</sup> )
广夏天都城	余杭区	73	21761
万科未来城二期	余杭区	60	32471
绿城桃源小镇	余杭区	51	22079
金地自在城	西湖区	44	41203
卓越蔚蓝领秀二期	余杭区	41	26096
竹海水韵	余杭区	41	24784
都市阳光	西湖区	39	28595
万科融信西雅图	西湖区	37	40638
翡翠城	余杭区	36	38181
昆盛肖邦	江干区	34	29858

数据来源:杭州我爱我家数据研究院

## 优质商铺现房 最低总价约37万元



桐庐县康乐三弄商铺

项目地址:桐庐县县城康乐三弄16号  
交付时间:现房  
户型面积:40.54m<sup>2</sup>  
销售价格:约37.3万元  
物业类型:商铺

项目简介:东临康乐三弄,南临康乐路,西靠体育场路,北临天目路。距离桐庐县中医院约500米,附近有迎春小学公交车站,有桐庐3路、10路等公交车经过。附近有桐庐县实验幼儿园、桐庐县体育中心等公共配套。



新安江环城北路商铺

项目地址:建德新安江街道环城北路121号19-1室  
交付时间:现房  
户型面积:71.12m<sup>2</sup>  
销售价格:约71万元  
物业类型:商铺

项目简介:东临新林路,南临新安路,西临水电巷,北临环城北路。距离新安江150米,附近有罗桐社区、国瑞酒店公交车站,有1路、4路、6路等公交车经过,公共交通便捷。附近有新安江第一小学、中国银行等公共配套。



淳安南山大街商铺

项目地址:淳安南山大街679号09室(号)  
交付时间:现房  
户型面积:63.54m<sup>2</sup>  
销售价格:约69.9万元  
物业类型:商铺

项目简介:东临金鑫家园,南临南山大街,西靠淳安县委园林管理处,北临林地。周边基础设施完善,区域内路网密度较高,道路通达度好,附近有宋家坞口公交车站,有淳安K009路等公交车。



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



来电咨询石女士18868172293  
更有机会享额外优惠



“找好房”微信群客服  
扫码加好友入群