

二手房与法拍房市场之变

公民同招, 学区房经历新一轮涨幅

相比往年,今年杭州二手房市场打破周期性;法拍房火爆,溢价率居高不下

本报记者 吴佳怡 徐叔竟

杭州二手房市场似乎未受疫情影响,截至12月30日15时,杭州市区(含富阳不含临安)共成交二手房102294套,创三年来新高。但与此同时,二手房挂牌量也从去年底的10.2万套上升到了现在的12.8万套。法拍房市场相比往年则更为火爆,溢价率高企。

关键词: 高位平稳 二手房市场打破周期性

前几年,杭州二手房市场有较为明显的周期性,每年上半年成交均要热于下半年,3~5月是成交最热的时期,下半年的成交量则呈衰减之势,直到来年春天热度重启。即使是在2017年楼市格外火爆的情况下,也存在这样的周期性。

不过今年,二手房市场却打破了这一周期性。自3月疫情后复工复产以来,杭州二手房成交量迅速回暖,4月就破了万套,此后接连破万,9月和10月都接近万套,11月再次破万。

周期性的打破,也可以看出今年杭州二手房市场始终保持着热度,又十分平稳,没有出现大起大落。

对此,杭州我爱我家品牌与市场总监周包军认为,今年杭州人口仍不断流入,增加了购房需求,此外,改善、二次置业需求也在不断增加,但新房供应量相较于前两年没有明显增量,因而不少购房需求会流入二手房市场。与此同时,杭州二手房供应量

不小,目前挂牌量12.8万套,购房者的可选余地大,因而大部分房源价格稳定,这也促进了成交的稳定。

关键词: 公民同招 次新学区房涨幅明显

整体来看,大部分小区的价格与去年相比没有太大的变化。不过,有一类房源却在今年实现了上涨,这就是学区房。

浙江中原地产首席分析师荆海燕认为,杭州“公民同招”以及民办学校锁区摇号的政策对于二手房市场的影响已经显现,很多家长不敢冒险报民办学校,所以购买与优质公办小学及初中对应的学区房。

“次新+学区”的组合小区,涨幅更为明显。如热门的三墩板块,中铁建西湖国际城被划入星洲二小的学区内,当前成交均价达到了41590元/m²,较去年年底涨了27%。

还有南星桥板块,今年也是次新房与名校学区组合导致价格高涨的区域之一。像板块内的候潮府、金隅学府、信达滨江壹品等都是胜利小学新城校区以及北京师范大学附属杭州中学的学区房,小区今年以来的成交均价都超过了9万元/m²,信达滨江壹品甚至有房源成交价格超过12万元/m²。

关键词: 不限购 法拍房价格远高于二手房

如果说早几年,大多数购房者买法拍房是冲着“捡漏”去的,那么这两年,随着杭州楼市调控政策层层加码,更多的人杀进法拍房市场是冲着“不限购”

去的。这也导致今年杭州的法拍房竞拍溢价高企,成交价格普遍高于二手房市场价。

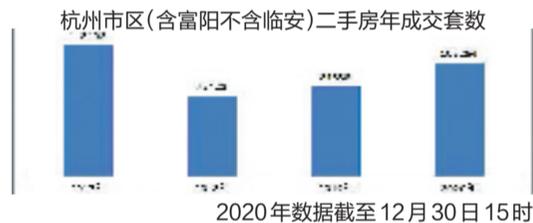
今年以来,杭州的豪宅法拍房屡屡高价成交。比如一套交付仅4个月的翡翠海岸房子,因业主还不上房贷而流入法拍市场,最终成交单价超过9万元/m²;比如一套九龙仓碧玺洋房,1300万元起拍,最终成交价高达2514万元,溢价率惊人。

6月份时,丁桥一套发生过命案的法拍房,154.14万元起拍,222.14万元落槌,成交单价甚至比二手房市场价还略高,让所有人大跌眼镜——因为根据以往经验,“凶宅”往往会流拍,即使成交,价格也往往只是市场价的6~7折。

今年杭州法拍房火爆背后,也有深层次原因。

一是因为杭州城市发展前景广被看好,很多外地购房人群将买法拍房视为进入杭州的“门票”。比如7月份,一套位于西湖边的老牌豪宅吴山鸣翠苑法拍房,被一位山东大哥拍下。这位山东大哥因去年带家人来杭州游玩时,被杭州“车让人”细节打动,遂有了在杭州买房的念头。

二是随着经济的发展,很多购房者对居住的要求也在提升,改善需求井喷,这也是今年高端法拍房竞争激烈的主因。在不少豪宅法拍房的看房现场,记者都遇到了这样的改善型意向竞买人。



服务城市, 万科与杭州共兴

在实践“城乡建设与生活服务商”的战略进程中,万科杭州立足于住宅、产办、租赁住房、轨道+物业、商业、养老、文化、物流、教育等多元业务领域并进,聚焦于产品与服务的精进,构建出更多复合美好的城市场景,赋予人与城市之间更多互动的体验与意义。

截至目前,万科杭州2020年回款已再创新高,超400亿。

领先城市生活新实践 与杭州都市圈共生长

万科杭州以焕新生活方式的思考与实践,重新梳理生活与城市、社区与城市的共生关系,致力提供更高品质的居住选择。

万科杭州持续深耕杭州,紧随杭州都市圈新一轮成长步伐,首入南部新城、东湖新城、瓶窑、德清……据统计,万科杭州全年累计新增交付9个项目,新增服务5500户家庭。

以客户为中心,2020年万科杭州立足于“底盘、景观、室内、服务”四大模块,推出Rx系列14大新品,持续产品与服务的精进,推动人居品质的美好进阶。

多维视角引领思考 探索未来城市发展

作为有社会责任感的企業,万科长期致力于对城市和社会未来发展的思考与探索。

在TOD领域,万科杭州通过地铁万科·未来天空之城创新归纳TOD“六维开发导则”,形成“天空之城”TOD专业品牌,清晰归类车辆段开发构建的



奥体万科中心启幕盛典

全量化价值内涵。今年,在5号线另一端的地铁万科·彩虹天空之城也成功面市。

在未来社区领域,2020年正逢良渚文化村20周年。良渚文化村的诸多理念与万科上海区域长期研究的“未来城市理想单元IUFIC”,以及浙江省“未来社区”的理念不谋而合,具有当下理念实践的积极意义。

位于杭州亚运村一线滨水河岸的万科日耀之城,在面向未来城市封面的土地上,按照“三化九场景”的未来社区体系,结合亚洲思维和本土文化打造,贯彻落实首批浙江省未来社区试点示范样板。

激发活力创兴 产城融合为城市发展赋能

万科杭州致力为城市区域构建活力创兴的空间,为生活在这座城市的人们打造体验新兴的场景。

在产城融合领域,万科杭州持续通过六大万科中心、五大产业园区以及三大商业,深化产城融合主张,建设有活力的城市产业阵地。

运河万科中心以汽车互联网产业为核心,规划

六大业态,目前已引入T3出行、物产融资租赁、中海达、博思海泰等汽车产业领先企业。黄龙万科中心项目以优异的产品标准,为企业定制高效的办公体验,以有温度的运营服务激发着园区的创新活力。园区汇聚惠普、飞利浦、蘑菇街、微策略中国研发中心、新东方、君合律所等多家世界500强企业、上市企业与独角兽企业。

三重服务 产品与服务主张向城市服务主张迭代

杭州万科致力于打造小而美的场景体验,丰富美好生活,赋能城市高品质发展。

在社区服务领域,万科上海区域服务成长体系「有爱社区」,在杭正式落地。以“有你、有家、有爱”的核心价值观,落地“有爱交付、有爱服务、有爱社群、美丽社区”四大核心模块,点亮业主生活的日常。

在产业服务领域,万科杭州以星商汇全周期企业成长服务平台,结合万物梁行,提供更加领先和专业的服务。打造“发条节”城市创新者大会,成为吸引全城参与的创新趋势交流平台。

在文化服务领域,立足大屋顶文化平台,赋能城市生长的文艺力量。全年共举办378场线下活动,打造大屋顶樱花季、新浪潮、仲夏夜、顶冬之旅等城市级文化活动IP,全年客流共计50.5万人次,全年线上传播超1亿。

万科杭州将持续探索全球前沿城市的发展理念与实践,共同谋划面向未来的城市解决方案,持续为人们打造体验新兴的场景,为地区构建活力创兴的空间,为城市筑造理想共兴的单元,以未来美好杭州。