

# 二手房市场火爆,未来科技城却速冻

## 优质地段次新房挂牌价过高且房东惜售,需求大量溢出到周边高性价比板块

本报记者 黄磊 徐叔竞

最近,杭州二手房市场成交持续火热。截至3月24日21点,杭州市区(含富阳、不含临安)二手房成交8661套,日均成交361套,按照这个日均成交量,预计3月二手房成交量极有可能突破11000套,或将创下近4年来3月份单月成交新高。

不过火爆的表象下,二手房各板块的成交却冷热不均。有的中介门店10天完成了月度指标,有的中介门店则成交陷入冰冻状态。

### 有门店10天完成月度指标 3个月完成半年的任务

“年后杭州二手房市场回暖很快,3月上旬,我们门店就完成月度指标,前十天基本上平均每两天就有一套成交。”某知名中介公司鼓楼店店长告诉钱报记者,相比年前,目前杭州城南一带的老破小生意好了不少,中介经纪人带客看房档期排得满满,经常一出去就是一下午,房源成交周期也明显缩短。

不仅城南,最近杭州市中心的朝晖六区二手房成交量也开始爆发。透明售房网数据显示,最近两周,朝晖六区蝉联市区二手房周成交套数冠军,短短两周成交了38套房源。一位主打该区域房源的中介经纪人说,朝晖一带二手房挂牌量一直挺大的,不过去年成交不算特别活跃,但今年朝晖六区忽然就火了。1月份朝晖六区成交了23套二手房,排在杭州市区当月热门小区签约量的第11位;3月份到目前为止已经签约超40套房源,价格也出现小幅上涨。

这些老破小二手房受到购房者青睐,一方面是因为次新房挂牌价普涨,相比之下老破小的性价比更高,另一方面也是因为个别老破小房源传出拆迁传闻,有购房者打算博一把拆迁。

滨江的二手房成交最近也很活跃。位于滨江通策广场附近的一家中介门店的经纪人表示,因为行情好,“我们门店半个月业绩已经完成了一个月的指标任务,现在要重新制定月度指标了。事实上,从1月份到现在,我们门店的业绩已经快赶上去年半年的业绩了。”

透明售房网数据显示,滨江的彩虹城、寰宇天下、风雅钱塘、东方郡等楼盘都曾进入今年1月和2月的二手房成交热门小区榜单,杭州壹号院、滨江金茂府等也有不错的成交量。对此,业内人士认为,风雅钱塘和东方郡作为优质学区房,杭州壹号院、滨江金茂府作为好地段新交付高端次新房,都是当前受改善需求欢迎的房源;而像寰宇天下和彩虹城这样交付多年的小区最近成交那么火,很大原因是奥体板块二手房挂牌价普遍较高,不如在传统的滨江板块里淘宝,毕竟滨江早期的商品房小区成交价也就4-5万元/m<sup>2</sup>左右,而且还有一线江景。

### 有人欢喜有人忧 未来科技城门店成交速冻

相比之下,去年一度大热的未来科技城板块的

中介门店,最近的日子却有点不太好过。

一家开在EFC欧美金融城附近的中介门店经纪人说,虽然如今未来科技城在杭州楼市名头很响,新房也是一房难求,但这里的二手房最近却不太好卖,他们门店最近成交冰冻,一单都没完成。

究其原因,一是这个板块比较新,目前的二手房基本上都是交付没几年的次新房,根据杭州楼市新政,未满5年的房子要交一笔不菲的增值税;二是目前这一带的房东心理预期高,惜售,挂牌价都不是诚心,不但挂牌价普遍超过6万元/m<sup>2</sup>,而且稍微有几个客户来看房,房东又会临时涨价,这让不少购房者不胜烦扰。

未来科技城流失的客户,大多外溢到了闲林一带。透明售房网数据显示,2020年,闲林板块二手房签约4000套左右,排名第一。而随着闲林量价齐涨,需求进一步外溢到中泰一带。

去年同样大热的南星桥和江河汇板块,今年成交量也明显下滑。当地的中介经纪人说,其实这两个板块的带客看房量并不少,但是目前这一带次新房源挂牌量少,加之价格高企,次新房只有零星的成交量。比如南星桥板块的信达滨江壹品,3月份仅成交一套161.99m<sup>2</sup>户型房源,单价为123958元/m<sup>2</sup>,需求溢出到板块中性价比更高的绿城春江花月,今年以来成交了20多套。

事实上,从杭州1月份以来的热门二手房成交小区榜单来看,单价3万元/m<sup>2</sup>以下的刚需房源仍然是市场主流,比如良渚-勾庄板块、闲林-中泰板块、三墩板块以及下沙板块,目前成交活跃度都比较高,像良渚文化村的白鹭郡南,今年以来已经成交100多套房源,可谓一骑绝尘。

## 杭州200万级刚需住宅,不可错过

### 临安区锦北新城住宅



项目咨询:13968196330

项目区域:临安区(锦北)

交付时间:2022年12月

户型面积:77m<sup>2</sup>、78m<sup>2</sup>、99m<sup>2</sup>(小户型住宅)

销售价格:在售均价18500元/m<sup>2</sup>

物业类型:住宅(毛坯)

**项目简介:**该项目由地上集团开发,位于临安区市中心锦北新城板块,附近有杭临轻轨16号线;周边有宝龙城市广场(已开业)、大润发、茗溪时代广场、万华广场等商业配套;医疗资源齐全,有临安妇幼保健院、临安人民医院、临安中医院等;本项目自带幼儿园,周边还有中心幼儿园、江南幼儿园、晨曦小学、锦城四中、实验初中、天目高中等教育资源;居住品质良好,小区内自带运动会所、室外景观戏水池、休闲区三大配套。

### 余杭塘栖古镇旁住宅



项目咨询:13968196330

项目区域:余杭区(塘栖)

交付时间:2023年3月

户型面积:89m<sup>2</sup>、110m<sup>2</sup>、120m<sup>2</sup>

销售价格:均价19800元/m<sup>2</sup>

物业类型:住宅(精装)

**项目简介:**项目位于临平塘栖板块,周边交通有秋石高架、望梅高架等;商业配套有百联奥特莱斯(在建)、万宝城、理想银泰城、华元欢乐城等;教育方面,汇聚了塘栖一小、塘栖第三中学、塘栖中学、树兰学校等;医疗资源有余杭中医院、余杭区第一人民医院和余杭第五人民医院;尽揽塘栖古镇、超山风景区、临平山、丁山湖湿地、黄果山市民公园等多个旅游风景名胜。

### 东湖新城地铁上盖住宅



项目咨询:13575774435

项目区域:余杭区(东湖新城)

交付时间:2024年(暂定)

户型面积:99m<sup>2</sup>、122m<sup>2</sup>、137m<sup>2</sup>

销售价格:均价约22000元/m<sup>2</sup>

物业类型:住宅(精装)

装修标准:3000元/m<sup>2</sup>

**项目简介:**项目位于临平东湖核心板块,地铁9号线上盖住宅,交通便利,可通过秋石快速路、留石快速路、东湖快速路及望梅高架通达全城;自带15万m<sup>2</sup>商业,周边还有万宝城、理想银泰城、余之城等综合体;医疗资源有余杭第五人民医院、余杭第一人民医院等;教育资源有临平三小、临平五中等;周边有临平公园、世纪公园、超山风景区环绕。



“找好房”微信群客服  
扫码加好友入群



来电咨询400-688-8117转“1#”  
更有机会享额外优惠



扫码关注公众号  
了解更多房源