

7月杭州拍卖了112套住宅 仅16套高于评估价 法拍房在降温 顶级学区房也不香了吗

本报记者 徐叔竞

法拍房向来被视为二手房市场热度的风向标。随着各大银行纷纷提高房贷利率、收紧房贷额度,7月以来,杭州法拍房市场出现降温迹象,就连顶级学区房也没那么香了。



中大文锦苑

从文鼎苑到文锦苑 学军小学学区房法拍成交价锐减

在法拍房市场上,优质学区房一向备受追捧。去年,杭州多套优质学区房被疯抢,耀江文鼎苑、九龙仓碧玺、坤和西溪里等法拍房源的竞拍都异常火热,成交单价都创下各自小区的最高纪录。

即使今年3月杭州法拍房限购后,学区房也热度不减。4月27日,有“杭州第一孟母盘”之称的耀江文鼎苑一套180.5m²的大户型法拍房,以1850.85万元成交,成交单价约10.25万元/m²,再次创下了该小区法拍房单价之最。

然而进入7月,随着全国多个城市加快教育改革,多校划片、分配名额、教师轮岗等措施开始施行,曾是“楼市硬通货”的学区房也开始价格松动。

7月6日,耀江文鼎苑一套126.16m²的法拍房距原定法拍结束时间仅剩一分钟时都无人报价,直到最后关头才陆续有3人报名,并以总价1034万元成交,比评估价低了169万元,成交单价约8.2万元/m²。这比4月份拍卖的那套同小区法拍房单价直降了2万元/m²。

7月27日,学区房中大文锦苑一套评估价1500万元的143.47m²法拍房,以1125万元起拍。没想到,这套房源仅吸引了2人报名,只经过2轮报价就草草结束了拍卖,最后成交价定格在1126万元,比评估价整整低了374万元,折合成交单价约7.85万元/m²。而从透明售房网数据来看,该小区同面积段的二手房成交价在10.3万元/m²左右。

不仅学区房“退烧”了,曾经同样受追捧的热门地段一线江景房也不香了。

7月20日,中海御道两套法拍房成交单价分别为约8.86万元/m²和10.64万元/m²。而就在今年5月,中海御道3套法拍房全部高溢价成交,其中最贵的一套成交单价达到约12万元/m²。

房贷收紧继续影响法拍 近9成房源流拍或低于评估价成交

7月以来(数据截至7月28日),在阿里拍卖平台上,杭州限购区域内共有112套住宅房源被司法拍卖。

其中,包括市中心的三华园、南肖埠景和苑在内的19套房源惨遭流拍;天寓、德信早城、霞飞郡、绿城蓝庭等10套房源底价成交;另外包括和家园、兰园、万家星城等在内的67套房源都低于评估价成交;仅有16套房源高于评估价成交。

从法拍房的参拍度来看,5月份的法拍房套均报名人数为8人/套,6月份套均报名人数为7人/套。而7月至今共有596人报名,套均报名人数约为5人/套。这个数据也可以直观看出法拍房的人气热度连月下滑。

法拍房市场再度降温,业内人士分析认为,除了教育改革的政策影响外,房贷收紧是主因。来拍法服数据显示,贷款买法拍房的客户占比约为60%。前不久钱报报道过,目前杭州多家银行暂停“法拍贷”,仅有三四家还在做这块业务,这些还在做法拍贷的银行放款速度放慢,基本都超过10来天甚至20天以上才放款,而通常法拍房都要求20天内缴纳尾款,若过了尾款缴纳期限则视同悔拍,保证金不予退还。此外,目前法拍贷的额度也紧张,规模小的银行500万元以上的法拍贷就不做了。

这也直接“劝退”了很多拿不出全款的意向竞买人。

网友评论

LD:只能说回落吧,7.8万元/m²的单价也不便宜。
可口可乐吹泡泡:之前不是15万元/m²吗?半年掉一半。

光翼:花大价钱买学区房的又不是真正为了小孩上学,无非是觉得这个读完还能上涨。

小芝:继续多宣传,让学区房降降温。

申花核心板块综合体商铺 最低价18888元/m²起

复地壹中心商铺(地铁口)



项目咨询:13757177523(李先生)

项目区域:拱墅区(申花核心板块)

物业类型:商铺(现房)

户型面积:70m²~166m²

销售价格:单价18888元/m²起

项目简介:本项目附近有2号线、5号线、10号线(在建)三地铁环绕,占据交通枢纽位置;项目涵盖甲级写字楼、高端酒店式公寓及商街。其中商业部分为复地重点打造的3万方沉浸式购物街区,周边有城西银泰、大悦城、龙湖天街等百万方商业体。



“找好房”微信群客服
扫码加好友入群

临安亚运分会场旁住宅



项目咨询:15068722786(费先生)

项目区域:临安区(锦南板块)

交付时间:2023年12月

销售楼幢:12#楼

户型面积:75m²~125m²

销售价格:14000元/m²

物业类型:住宅(高层)

项目简介:项目位于玲珑街道,附近就是杭瑞高速玲珑互通出口,近地铁16号线九州街站;周边有锦南宝龙广场、临安文体会展中心(亚运会场馆)等;距离临安骨伤科医院、妇幼保健院约6公里。



来电咨询400-688-8117转“1#”
更有机会享额外优惠

临安浙江农林大学旁住宅



项目咨询:17367065983(赵先生)

项目区域:临安区(锦北新城)

交付时间:2022年12月30日

销售楼幢:1#、2#楼

户型面积:89m²

销售价格:21000元/m²

物业类型:住宅(墅区高层)

项目简介:项目位于临安城区锦北板块传统低密墅区,附近有地铁16号线农林大学站,毗邻浙江农林大学。周边有宝龙广场、滨湖新天地等,板块配套成熟,钱王文化文脉气息厚重、学术氛围浓郁。南侧为武肃街,可直通科技大道至杭州主城。



扫码关注公众号
了解更多房源