

翰林花园成交价仅3.6万元/m<sup>2</sup>?

# 市中心老小区法拍遇冷,捡漏机会大增

本报记者 徐叔竞

最近,不少关注法拍房的人发现,随着市场热度退却,这两个月杭州大多数法拍房源都低于评估价成交,其中不少综合条件较为优质的房源,成交单价更是低得出人意料,比二手房市场价要低两三成。有购房者感慨:“现在的法拍房市场,终于有机会捡漏了。”



一拍 司法拍卖 一键贷款 省钱报名

当前价 **¥7,300,000** 竞价结果请认准

## 市场价75折左右成交 优质法拍房捡漏机会多了

最近一个月,杭州法拍房市场有多套好地段改善型房源,纷纷以远低于二手房市场价的价格成交。

其中,11月23日,一套位于杭州市中心贴沙河畔的翰林花园法拍房的成交价让人大跌眼镜。这套建筑面积150.89m<sup>2</sup>的房源,评估价为736万元,但最后成交价545万元,折合单价仅3.61万元/m<sup>2</sup>。

翰林花园所在的地段,位于杭州老底子的“十城门”内,堪称正宗的市中心,周边各类配套设施齐全,生活舒适方便。作为建成于2002年左右的楼盘,翰林花园为电梯住宅,采光不错,在二手房市场上一直比较受欢迎。透明售房网数据显示,翰林花园目前二手房成交均价约49486元/m<sup>2</sup>。该小区最近半年成交过一套相似面积段的房源,一套140.34m<sup>2</sup>的房源在今年8月以693万元成交,成交单价为49380元/m<sup>2</sup>。也就是说,此次法拍房的成交价相当于二手房市场价的73折。

不过这套翰林花园法拍房本身有一定的劣势——房子为一梯四户里的东北边套,三室三厅一厨两卫两阳台的户型,其中客厅、两卧室朝北,另一厅及卧室朝东,这或许是这套房子成交价明显低于市场价的主因。但无论如何,最终成交价还是让很多围观者感叹“偏低了”。

相比之下,11月16日,位于滨江区的一套南都江滨花园法拍房的成交价“捡漏”程度更高。这套建筑面积200.49m<sup>2</sup>的顶跃房源,南北通透,采光通透,还带有一个露台,评估价913万元,起拍价730万元,最终仅1人报名,底价成交,折合单价约3.64万元/m<sup>2</sup>。

南都江滨花园位于滨盛路和伟业路交叉口,属于滨江区核心地段,建成于2002年左右,是当年与绿城齐名的杭州龙头开发商南都房产的力作。小区以“低层、低密度、低容积率、高绿化率”著称,白色外立面搭配大面积落地窗,再辅以大面积绿化,居住舒适度极高,多次被网友评为杭州经典楼盘、滨江区最宜居的小区之一。透明售房网数据显示,南都江滨花园目前的二手房成交均价约45350元/m<sup>2</sup>,其中相近面积段的房源中,有一套179.36m<sup>2</sup>的房源在今年6月以876万元成交,折合单价约48840元/m<sup>2</sup>。对比来看,这套顶跃法拍房相当于二手房市场价的75折。

在此之前,11月上旬,一套滨江区江南实验学区的钱塘春晓法拍房,低于评估价366万元成交,最终成交单价约3.57万元/m<sup>2</sup>;还有一套奥体核心的绿地旭辉城大户型,成交单价约4.9万元/m<sup>2</sup>。这两套房源的成交价也都明显低于二手房市场价,不过这两套房子都是一楼房源,因此这样的成交价被认为是目前各自板块内的“价格底线”。

## 市中心老小区法拍遇冷 成交价多在3万元/m<sup>2</sup>出头

过去曾有一个楼市论断:当楼市上行时,郊区房子涨得更快;当楼市下跌时,市中心房子更抗跌。

但是从今年下半年的杭州楼市现状来看,市中心老小区跌幅并不小。11月的法拍房结果显示,相比于那些建成于2000年以后的中生代商品房小区,建成于2000年以前的市中心老小区也许是不受年轻人待见,在法拍房市场上热度较低,成交价也普遍较低。

11月19日,一套市中心潮鸣板块的锦园48.3m<sup>2</sup>房子,评估价200万元,最终以150.5万元成交,折合单价约3.12万元/m<sup>2</sup>。根据透明售房网数据,锦园目前的二手房成交均价约36910元/m<sup>2</sup>。

同一日,一套位于市中心西湖文化广场一带的施家花园77.44m<sup>2</sup>的房子,评估价335.5万元,最终以253万元成交,折合单价约3.27万元/m<sup>2</sup>。施家花园建成于1997年左右,在老小区里属于年代比较新的,加上地段好,就在运河边上,之前不少二手房源签约价超过4万元/m<sup>2</sup>,目前该小区的成交均价约38557元/m<sup>2</sup>。

11月23日,一套绍兴新村的55.63m<sup>2</sup>法拍房,评估价199.05万元,最终成交价140.5万元,折合单价仅2.53万元/m<sup>2</sup>。而根据透明售房网数据,绍兴新村目前的二手房成交均价在34870元/m<sup>2</sup>。此次法拍房成交价相当于二手房市场价的72折。

不过,虽然如今法拍房捡漏机会多了,但每套房源的具体情况各不相同,有意向的购房者,最好提前去现场看房,多了解房子的相关权属信息,以免盲目出手后去收房时发现不合心意而悔拍。之前,就有一套中海御道的法拍房,竞买人拍卖前未去现场看过房,冲着地段买的,结果拍卖后到现场看过房子后不喜欢,直接悔拍,245万元保证金都不要了。

## 申花地铁口商铺 单价18888元/m<sup>2</sup>起

欧美金融中心写字楼



项目咨询:13867271724(章小姐)  
项目区域:余杭区  
交付时间:现房写字楼  
产权性质:40年  
户型面积:119m<sup>2</sup>~185m<sup>2</sup>  
销售价格:均价33500元/m<sup>2</sup>起

项目简介:项目坐落未来科技城核心区的金融港,涵盖地铁上盖住宅、超甲级写字楼、万豪旗下万丽酒店、国际服务式公寓和e-shopping Mall。附近有地铁5号线良睦路站、创景路站;周边欧美广场、25万m<sup>2</sup>海港城、西溪印象城、银泰城等综合体环伺。



扫码关注公众号  
了解更多房源

## 复地壹中心商铺(地铁口)



项目咨询:13867271724(章小姐)  
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:70m<sup>2</sup>~166m<sup>2</sup>  
销售价格:单价18888元/m<sup>2</sup>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m<sup>2</sup>沉浸式购物街区,周边有城西银泰、大悦城、龙湖天街等百万平方米商业体。



来电咨询400-688-8117转“1#”  
更有机会享额外优惠