

钱报美好生活研究院统计了杭州5月有成交记录的102个刚需小区
超三成房价跌回到2017年水平

以六年前的价格 新杭州人买到市中心的房子

本报记者 吴佳怡 徐叔竞

钱报美好生活研究院的数据显示,刚刚过去的5月,杭州市区(含临安、富阳)二手房共成交了7620套。“以价换量”仍是成交的主流。研究院统计了5月有成交记录的102个刚需小区的价格,发现至少有30%刚需小区价格已经与2017年持平。

部分小区今年5月成交价与2017年成交均价对比

小区	板块	5月成交均价(元/m ²)	2017年成交均价(元/m ²)	涨跌幅度
大关南九苑	大关	27670	28154	-1.72%
大关东一苑	大关	27950	28173	-0.79%
朝晖一区	朝晖	32300	32228	0.22%
朝晖七区	朝晖	30925	30814	0.36%
朝晖八区	朝晖	30143	29985	0.53%
翠苑五区	翠苑	30120	29719	1.35%
采荷翠柳	采荷	40125	39360	1.94%
采荷路小区	采荷	37400	36641	2.07%
采荷一区	采荷	41680	40774	2.22%
大关南五苑	大关	28453	27819	2.28%
朝晖九区	朝晖	30020	29323	2.38%
翠苑四区	翠苑	32450	31257	3.82%
朝晖四区	朝晖	30350	29199	3.94%
朝晖二区	朝晖	30730	29223	5.16%
近江家园六园	近江	42530	40385	5.31%

数据来源:钱报美好生活研究院

不少市中心老小区二手房 价格跌回2017年水平

价格跌回到2017年的小区,大部分是市中心老小区。如大关小区、朝晖小区、采荷小区、近江家园、古荡新村等,5月的成交均价基本与2017年持平。

其中,大关南九苑5月成交均价为27670元/m²,相比2017年的成交均价28154元/m²,甚至还有约1.72%的跌幅;大关东一苑5月成交均价27950元/m²,同样低于2017年的28173元/m²。贝壳App上挂牌量最大的大关西七苑,共有38套房源,其中最低的一套58.62m²,挂牌单价仅28660元。另一套57.62m²,挂牌总价172万元,折合单价也不到3万元。

大关一带的二手房经纪人告诉记者,在市中心各大老小区中,大关小区区位较弱,房源面积也普遍偏大,因此在二手房市场的流通性较差,房东要卖掉房子,只能将价格降得足够低。

市中心知名的老小区朝晖小区,所有组团的成交均价都跌回到了2017年水平。如朝晖一区,5月成交均价32300元/m²,2017年约32228元/m²;朝晖七区5月成交均价30925元/m²,2017年约30814元/m²;朝晖八区5月成交均价30143元/m²,2017年约29985元/m²。

朝晖“保值性”最好的是朝晖六区,前几年因为博拆迁,一度有人将朝晖六区的二手房单价推高到5万元。但近两年朝晖六区价格一路回落,5月成交均价仅33510元/m²,相比2017年的30197元/m²,6年时间只有约11%的涨幅。

新杭州人购房压力减轻 首付50万元就能住市中心

对房东来说,房价的下跌令他们资产缩水,感到无奈。但对于很多新杭州人和年轻人来说,如今价格回落的老小区成了理想的“落脚点”。

新杭州人小张最近刚刚签下了杭州首套房的意向合同,一套朝晖七区50m²的房子,总价160万元,首付仅48万元。小张来杭州工作已经五六年了,他一直梦想在杭州安一个家。“今年听说老小区的价格降了很多,我看了两个月的房,最终选中了这套房源。”小张表示,房东很诚心卖房,价格已经谈到最低。他觉得,虽然房子较老旧,面积也小,但是住在市中心上班方便,配套也丰富,无论逛街、去西湖还是找小饭馆吃饭,都很便捷。对他来说,能有这样的生活已经很满足。

市中心一名中介告诉记者,目前老小区的购房者一般来说都是新杭州人和年轻人,他们习惯了市中心的生活氛围,在低预算的条件下,老小区是最佳选择。

不过,中介经纪人也表示,楼市就是买涨不买跌,尽管不少老小区价格已经跌回到2017年水平,但成交量仍然上不去。

部分板块2017年房价偏低 目前涨了不少,依旧有性价比

相比市中心的老小区,部分刚需小区相比2017年的价格仍有较大的涨幅,这是因为在上一波楼市上行周期,这些板块的二手房行情启动较晚,2017年的时候价格相对偏低。

如萧山老城区的老小区代表崇化小区,近90天内签约40套,5月成交均价为23451元/m²,相比2017年14003元/m²的成交均价要高出67%。贝壳杭州研究院院长上官剑表示,在江南岸,总价段200万~300万元之间的刚需小区并不多,较为抢手。崇化小区位置较核心,目前的价格也不算高。

闲林的刚需小区二手房成交也比较活跃。2017年,闲林不少楼盘的单价仅两万出头。目前的单价普遍在3万元以内,且大部分是商品房小区,与未来科技城的二手房价格相比,这一价格已经极具性价比,颇受刚需购房者的青睐。

房东不敢再“任性” 次新房挂牌价 “心平气和”

本报讯 8万元/m²的万科未来城,9.3万元/m²的养云静舍,15万元/m²的候潮府,17万元/m²的翡翠海岸……两年前,杭州的次新房源频频挂出天价,房东一个比一个大胆,翻倍甚至三倍往上挂,以至于相关部门要求中介机构不可随意乱挂价格。

如今潮水退去,房东们不敢再“任性”,最近新交付的次新房房东,大部分都放平了心态,挂牌价普遍不高。

5月刚交付的春风金沙项目,如今已有几十套房源对外挂牌,并且已经有10套左右的房源签下了意向合同,是近期新交付的楼盘中热度最高的。目前,该小区二手房的挂牌价在4.1万元/m²~5.4万元/m²不等。其中,有12套房源的挂牌价格低于4.5万元/m²,3套房源的挂牌单价为4.1万元,挂牌总价最低的是一套挂价460万元的106m²三房。

新房销售阶段,春风金沙全盘均价为3.75万元/m²,与如今的二手房挂牌价相比,可以说房东们的心态都放得比较平,出售也比较有诚意。正因如此,才会在交付短短半个月内,就有10套左右的成交。

刚刚交付的御滨府,新房精装均价5万元/m²,如今二手房挂牌价最低的6.2万元/m²,有8套房源的挂牌单价低于7万元。

5月初交付的中海望庐,新房价格为洋房5.8万元/m²左右、高层5万元/m²左右。如今,贝壳找房上的公开信息显示,一套115m²的高层房源挂牌单价为7.3万元/m²,总价849万元。

一中介经纪人回忆起两年前的二手房挂牌价,颇为感慨:“当时一些刚交付的小区,挂牌价简直乱来,单价动不动就要爬上10万元,还有一些小区业主组成价格联盟,要把小区的二手房价一起顶上去,很多次新房房东对房价有着远超市场的预期。”

与前两年动辄就要翻番的挂牌价相比,如今次新房房东们的心态已经有了明显变化。“大部分小区先售出的,一定是挂牌价较低的房源,所以一些明显过高的挂牌房源几乎没有参考意义,也是卖不掉的。目前很多次新房房东的挂牌价,看得出是诚心想卖,如果发现无人问津,降价的速度也很快。”文晖板块一位中介经纪人说。

次新房房东们心态上的转变,折射的是二手房从卖方市场进入买方市场的现实。“次新房的挂牌价还有下调空间,直至进入能成交的价格区间。”一名经纪人说,“形势比人强,诚心卖房的房东应该放弃幻想、认清现实。”

本报记者 楼肖桑