

新政出台前杭州法拍房频频流拍,新政后二拍高价成交

法拍限购一取消 蓝色钱江单价创新高

本报记者 徐叔竞

10月14日,位于杭州市中心核心地段的“武林四大豪宅”之一的武林外滩,一套建筑面积353.64㎡的法拍房(含两个地下车位)以2928.1万元起拍,起拍单价约8.28万元,最终因无人出价而流拍。两天之后,杭州房产新政出台,法拍房限购放开。11月2日,该房源二次拍卖,最终以3173.91万元成交,折合单价约8.97万元,远远超过了流拍时的价格。

杭州法拍房取消限购,的确激活了市场,优质改善房源更是“身价”立涨。



蓝色钱江法拍房内部实景。图源:来自阿里资产

不少流拍过的房源 二拍成交价格涨了

这套武林外滩法拍房的遭遇并非个例。自新政出台以来,已经有多套一拍时惨遭流拍的房源,在新政后二拍时一扫颓势,多人争抢,最后高价成交。

比如,10月13日,一套位于富阳区的九龙一号西边套排屋,房屋建筑面积348.61㎡,以476万元起拍,但该房源无人报名,最终流拍。但是11月2日,这套房源二拍时却吸引了17人报名,最终经过60轮竞价,以533万元成交。之所以前后反差如此大,是因为新政后法拍房不再限购,九龙一号作为杭州比较稀缺的低密楼盘,受到高端改善人群的欢迎。

一些杭州市中心“老破小”法拍房,也得益于新政,从一拍时的无人问津,变成二拍时的多人争抢。

9月4日,景芳四区一套建筑面积67.06㎡的法拍房以179万元起拍,但一拍流拍;11月6日二拍时却吸引了16人报名,最终这套房源经过92轮竞价,以198.5万元成交。9月27日,东园小区一套建筑面积56.16㎡的法拍房以147万元起拍,最终流拍,而11月3日该房源二拍吸引了14人报名,最终以169.7万元成交。10月13日,德胜东村一套建筑面积53.74㎡的法拍房以120.2万元起拍,因无人报名而流拍,11月3日该房源二拍时,有19人报名,最终以146.12万元成交。

前两年“老破小”在法拍市场频频流拍,如今限购放开,吸引了大批外地客户。对外地人来说,一来“老破小”面积小总价低,入手门槛低;二来这些小区大多位于杭州市中心好地段,租金较为稳定,并且作为外地人来杭州时偶尔的落脚点也很合适。

蓝色钱江法拍房 成交单价创新高

10月31日,杭州房产新政出台后最令人关注的法拍房——位于南星桥板块的老牌豪宅蓝色钱江一套建筑面积253.64㎡的中楼层非一线江景房源,以2100万元起拍,吸引了3万多人围观,有10人报名,经过97轮鏖战,最终以3370万元成交,超出评估价370万元,折合成交单价约13.29万元,创下蓝色钱江法拍房成交单价最高纪录。

就在今年9月底,有两套蓝色钱江法拍房成交。其中蓝色钱江一期9幢房源的建筑面积177.93㎡,以1805.95万元成交,折合单价约10.15万元;二期2幢房源是一线江景房,建筑面积360.89㎡,该房源评估价4938万元,最终以3819.48万元成交,折合单价约10.58万元。当时这两套法拍房的成交价都远远低于评估价。

如今蓝色钱江法拍房成交单价创新高,是取消限购后法拍房市场活跃度显著提升的一个缩影。新政后,法拍房报名参拍人数、围观人数相比之前都有大幅增加。之前,只有热门房源的围观人次会超过1万人次;如今,围观人次上万的房源比比皆是,热门房源的围观人次甚至超过5万人次。

随着围观人次、报名参拍人数的增加,房源的竞价更加激烈了。比如一套上城区候潮公寓法拍房,有24人报名,经过346轮竞价才决出胜负;丁桥北城铭苑一套法拍房,18人报名,132轮竞价才尘埃落定;闸弄口新村刑拍房也有19人报名,经过110轮竞价才结束。



富阳的雍翠别院

低密产品中签率走低 市场热度有所上升

本报讯 45.6%、39.6%、26.6%……近期,多个非热门板块的低密产品中中签率低于50%,较前期有了一定幅度的下降,这意味着低密产品市场热度升温。

位于雨林的绿城咏溪云庐本月初首开,推出了144套精装叠墅产品,最终316户家庭报名,中签率约45.6%。在此之前,板块周边在售的云檐里、曜城里等叠墅项目,每次推盘均流摇,有的几乎零报名。

除了绿城本身的产品和品牌号召力之外,新政后余杭区放开限购,也为咏溪云庐增加了一部分客群。赵先生在杭州主城区有两套房子,原本计划卖掉手上一套老房子,把名额腾出来,去近郊买一套低密产品。而新政出台后,他拥有了余杭区房票,不需要售出手上的库存房,即可直接参加摇号。

良渚的萃栖云庐10月底首次推出了叠墅产品,也迎来了项目的高光时刻。萃栖云庐前两次开盘的房源是七层洋房,均价约3.3万元/㎡,中签率分别是89%和零登记,可以说来了就是业主。但10月底36套叠墅入市,中签率只有39.6%。

在富阳市场,低密产品市场也出现了一些积极变化。“雍翠别院即将首开,

从目前蓄客情况来看,有不少来自主城区的客户,尤其是之江和滨江的客户。”山水置业相关负责人告诉记者,新政后富阳取消限购,银湖板块的低密产品对主城区购房者产生较大吸引力。

富阳宜居环境有目共睹。尤其是在彩虹快速路全线开通之后,富阳交通大提速,从银湖到之江和滨江核心区的车程分别只有10分钟和20分钟左右,且有地铁6号线相连。新政后,相比高层公寓,富阳的排屋叠墅等低密产品,自然也受到了主城区购房者的关注。比如阳珀别院最新推出的排屋房源,平均中签率仅26.6%,当然这也与房源数量较少(仅17套)有关。不过该项目今年7月推盘房源量更少仅10套排屋,中签率为29%。

此外,9月底自然资源部给各地下发文件,建议取消远郊区容积率1.0限制。这一消息也在一定程度上对购房者的心理产生微妙影响,因为这意味着接下来1.0以下容积率的低密产品将重现市场。容积率下调之后楼面价大概率会相应走高,面粉贵了面包自然也会涨价,后期低密产品的价格体系存在上涨的可能性。

本报记者 任思思 蒋敏华