

杭州房产新政落地30天 二手房成交超8400套

仅次于今年3月的破万套

以价换量,不少小区的价格仍小幅下跌

本报记者 吴佳怡 蓝懿滋 制图

杭州房产新政落地已满30天,二手房市场明显回暖,钱报美好生活研究院联合杭州贝壳和我爱我家,对这30天的二手房数据进行了统计。

我爱我家的数据显示,在这30天里(10月16日-11月14日,下同),杭州市区(含富阳不含临安)的二手房成交量超过8400套,仅次于今年3月的破万套。

二手房的回暖预计仍将延续一段时间。杭州贝壳这30天的带看量高达近8万人次,同比增加84%,高带看量将会转化为一定的成交量。

新政30天中介机构成交住宅TOP20小区

小区名称	行政区	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)
钱江世纪城	萧山区	21	45245
绿城桃源小镇	临平区	21	31270
御虹府	拱墅区	16	54000
天璞	拱墅区	15	70000
澄品	拱墅区	14	62000
翡翠城四期	西湖区	15	25989
阳光城未来悦	未来科技城	11	45245
融创金成未来海	未来科技城	11	333000
闲林板块	闲林	11	25989
雅居乐国际花园	临平区	16	20185
绿城桃李郡	临平区	16	32700
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000

新政30天二手房新增挂牌TOP20小区

小区名称	行政区	新增挂牌(套)	挂牌均价(元/㎡)
钱江世纪城	萧山区	95	45245
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000
绿城玫瑰园	西湖区	11	100000

表格数据统计范围:
杭州市区(含富阳、临安)
2023年10月16日-2023年11月14日
数据来源:
杭州贝壳研究院

新政30天带看量TOP20小区

小区名称	行政区	带看量(人次)
钱江世纪城	萧山区	5600
绿城玫瑰园	西湖区	10000

1800人次。

钱江世纪城板块不仅看房热,成交量也不少。在这30天里,由中介机构成交的住宅小区中,前20名的榜单里钱江世纪城占到了3席。澄品、天璞、御虹府各成交了8套。其中,澄品的网签单价在6.2万元左右,天璞的网签单价7万元左右,御虹府的网签单价在5.4万元左右,与新政前相比,价格保持稳定。

未来科技城的成交量基本集中在翡翠城四期,共签约了15套,均价为36030元/m²。阳光城未来悦签约了7套,均价为45245元/m²,该价格相比今年上半年,又有约10%左右的降幅。

成交量排名前两位的都来自于闲林板块,绿城桃源小镇签约了21套,均价25989元/m²;雅居乐国际花园签约了16套,均价20185元/m²。同时,这两个小区新政后的新增挂牌量也排在前几位。其中绿城桃源小镇新增挂牌84套,挂牌均价31270元/m²;雅居乐国际花园新增挂牌量62套,挂牌均价23485元/m²。闲林板块不断增加的供应量也使得“踩踏”愈发严重。融创金成未来海一套130m²的房源房东底价仅333万元,而该价格已几乎与当时的新房售价持平。

从挂牌量来看,钱江世纪城的新增挂牌量并不大,仅创世纪一小区上榜,新政后共新增挂牌房源57套,挂牌均价83305元/m²。钱江世纪城的一名中介解释,板块内房东置换、套现的需求并不普遍,该挂牌的房源均已挂牌,甚至还有一些房东的预期提升而取消了挂牌。

目前二手房市场的两级分化十分严重。记者也观察到,除了钱江世纪城、未来科技城、闲林、蒋村等板块热度提升以外,像市中心的老小区依旧惨淡。

德佑文晖店店长黄建军告诉记者,市中心老小区不仅成交量没有明显变化,就连带看量也没有提升。另外,由于新政后不少“老破小”房东的房票被松绑,急售的房东数量反而减少了。

贝壳平台30天带看近8万人次 购房者的下单速度加快

杭州贝壳研究院数据显示,这30天里,通过中介机构成交的二手住宅共4847套,相比9月增加了48%。

市场热度提升,也增加了房东的卖房信心。30天内杭州贝壳平台新增挂牌房源超2万套,比9月增加了35%。

购房者的看房意愿也明显提升,杭州贝壳平台30天带看量近8万人次,比9月增加了32%。

客源成交周期也有所降低,意味着购房者下单的速度加快了。9月,杭州贝壳平台的客源成交周期为98.3天,经过这30天的带动,平均成交周期变成了94.3天。

杭州贝壳研究院院长上官剑表示,新政短期推高了市场热度,二手房交易活跃度提升的主要原因在于房东的以价换量,不少小区的成交价格相比前几个月仍有小幅下降。

回暖背后是以价换量 钱江世纪城、未来科技城受关注

这30天,杭州二手房市场的热度大部分集中在非限购区,尤其是萧山和余杭。

从带看数据来看,钱江世纪城和未来科技城最受关注。这30天时间里,钱江世纪城的观品带看量超5600人次,君品带看量超4200人次,还有创世纪、澄品、天璞、嘉品,带看量都在2000-3000人次之间。

未来科技城比较热门的是翡翠城四期,带看量超3600人次。阳光城未来悦带看量超2800人次,合景映月台带看量超