

“看热闹”的人少了,杭州二手房带看量下跌26.7%

杭州楼市的暖冬能持续多久

本报记者 吴佳怡

自10月16日房产新政落地以来,杭州楼市人气渐有回升。但记者今天从杭州贝壳研究院了解到,上周(11月27日~12月3日)贝壳平台带看量相比新政第二周(10月23日~10月29日)最高点下降了约26.7%,二手房带看量已回到9月中旬的水平。

刚刚过去的11月,在新政的余温之下,杭州市区(含富阳、临安)共成交二手房8801套,环比10月的6277套上涨了40.2%,同比去年11月的5752套上涨了53%。杭州贝壳研究院院长上官剑分析,新政后出现“超短期很热、短期逐步回落、中长期回稳”的趋势符合市场的规律,但就贝壳平台的数据来看,如今市场中新增客源的数据环比增长依旧明显,11月新增的下定量、新增的挂牌量、带看量数据依旧处于今年的高位水平。



成交周期继续拉长 “看热闹”的人少了

“看房量大增的热度大概只持续了2周。”德佑翡翠城店店长周昌东告诉记者,进入11月以来,其门店无论是来访量还是看房量都下降了不少。不过,板块的交易量却相对平稳,这也表明新政后带看量陡增的数据中,有不少“看热闹的人”存在。

周店长表示,其门店经纪人较多,最近一个多月里,二手房下定量基本保持在1天1套的水平。周店长认为,虽然上一波热度慢慢过去,但想买房的购房者,还是会趁着眼下的政策利好尽快入手,因此预计成交量不会出现大幅下降的情况。

周店长解释,看房量的下降,也与市场诚心出售的房源挂牌量降低有关。“现在的房东大概分为两类。一类是对明年市场并不看好,想在年前尽量卖掉手上的房子,完成套现或置换。另一类房东在观察了近一个多月的市场后,发现热度没有很快退去,就暂缓了卖房计划,打算等到明年金三银四再出售。”

数据显示,贝壳平台10月新增房源量21456套,新增带看381918次。但11月的数据明显下降,新增房源为17360套,新增带看363864次。在贝壳平台上,像文三西路、萧山科技城、三墩、笕桥四个板块,11月新增挂牌量环比10月均有10%以上的降幅。

从二手房源成交周期来看,目前房子从挂牌到成交,仍然需要一个较长的过程。杭州贝壳研究院11月二手房月报中显示,11月杭州贝壳平台房源成交周期再次创下2021年来的新高,平均达到了233.2天,这比10月的229.7天又有所提升。该数据不仅反映如今二手房市场成交艰难,也侧面反映11月成交的房源中,很多挂牌时间较长的房源,在经历了与市场以及购房者较长时间的博弈后,最终以价换量促成了交易。

次新低价房源频频出货 市中心老小区无人问津

从新政以来的带看量数据来看,高性价比小区是目前购房者所重点关注的对象。如大城西的翡翠城、阳光城未来悦、合景映月台,都是近期带看、成交双高的小区。周店长告诉记者,像翡翠城近期成交了不少1~3期的房源,原因是性价比较高。据悉,近期成交的翡翠城房源,相比新政前都有3%左右的价格下调,也是吸引购房者的主要原因。

贝壳平台显示,未来悦的挂牌量为146套,东原印未来96套,中南樾府88套。未来悦的挂牌量远超其他两个小区,自然也吸引了更多购房者前来看房。另外,未来悦目前成交均价大约在4.8万元/m²左右,也是三者中性价比最高的一个。因此未来悦的成交量也远远大于其他两个小区。据悉,近30天时间里,未来悦、印未来、中南樾府三个小区的成交量分别是9套、6套和2套。

而在钱江世纪城板块,带看量最大的则是滨江观品。德佑澄品店店长蒋新告诉记者,目前钱江世纪城最火的两个小区就是滨江观品和滨江君品。君品的优势在于价格较低,6万元/m²的价格就可以买到房源。观品则品质感更强,价格虽然在7.5万元/m²左右,但产品更符合改善购房者的偏好。除了带看比较热以外,观品与君品近期的成交量也不错,近30天里分别成交了16套和12套。

与热门板块相比,市中心老小区的日子依旧惨淡。像朝晖、和平、大关三个区域内小区,每月成交量总和均不超过20套。

德佑文晖店店长黄建军表示,市中心老小区还是很难卖。黄建军介绍,朝晖四区一套68m²、带30m²院子的一楼房源,自今年3月起挂牌,一共降价了10次,从最初的260万元,到最终220万成交,中间经历了66次看房,但分摊到8个月,每周看房也仅有2次。“现在的购房者来看房前都会在网上筛选一轮房源,平均一个购房者线上浏览房源量为每天60~80套,才会选择中意的来预约看房。”黄建军坦言,像上述朝晖小区价格特别低的房源,才有少量看房的人,其他房源则根本无人问津。

曾经中签率不到10%的红盘 如今法拍房相继“破发”成交

本报讯 当年的红盘交付后,在二手房和法拍房市场上,真的都能高溢价卖出吗?

答案是否定的——近期,连续有两套当年的红盘房源,在进入法拍房市场后“破发”成交。

11月28日,一套建筑面积109.7m²的杭州老余杭凤玺云著法拍房,以305.221万元成交,折合单价约2.78万元/m²。而根据透明售网数据,这套房子当初的新房备案价为310万元,单价约28245元/m²。

凤玺云著因为临近菜鸟总部,当初新房销售时是当之无愧的红盘,精装限价2.9万元/m²,2020年项目先后四次推盘,中签率均在5.2%以下,2020年9月最后一期开盘,64套房源共吸引了1926组购房者参与,中签率更是低至3.32%。

然而如今潮水退去,这样的顶流也架不住降价。今年年中,钱报就曾经报道过该楼盘二手房挂牌价“破发”,如今法拍房实际成交价再次印证了这一现状。

无独有偶,位于富阳的九龙仓雍景山碧涵轩组团一套建筑面积95.22m²的法拍房,在经过一拍“破发”流拍后,11月30日二拍时,吸引了9人报名,最终以122万元成交,折合单价约1.28万元/m²。而这套房子当初的新房备案价为135万元,折合单价约1.42万元/m²。两相对比,相当于房子打了9折。

九龙仓雍景山当年同样是红盘,因为价格低,很多人冲着“倒挂红利”来摇号,该楼盘最后一次摇号时,中签率仅7.68%。但经过2年的楼市下行期,杭州二手房价总体下滑,雍景山的价格优势没了,“破发”也在意料之中。

比凤玺云著和雍景山碧涵轩这两套“破发”成交的法拍房遭遇更惨的,则是南部卧城板块青漫里的一套法拍房。

青漫里小区于今年5月交付。此次拍卖的房源位于8楼,建筑面积93.77m²,当初新房买入价为234.8万元。今年10月该房源一拍流拍,11月23日,该房源二拍起拍降至224万元,但从头到尾无人出价,最终惨遭“破发”流拍,接下来将进入变卖阶段。

青漫里的“破发”不仅仅体现在法拍市场。该项目当初新房限价为25600元/m²,而目前贝壳app上挂牌的17套房源中,单价最低的一套为23970元,次低的为25125元,均低于新房销售限价。

本报记者 徐叔竞 楼肖桑



一拍 已结束 2023-11-28 10:46:14

39次浏览

杭州市余杭区余杭街道凤玺云著府3幢1804室房产

拍下价 ¥3,052,210 [竞价结果确认书]