

龙年, 这些板块仍有倒挂红利

奥体、钱江世纪城、申花等板块

目前新房二手房价差超过1万元/m²

前几年, 由于杭州新房限价, 一二手房价格存在倒挂红利, 一些幸运的购房者买到红盘, 交付后卖出, 赚取了红利。

但在去年, 二手房价格持续下跌, 大部分板块已无倒挂红利, 甚至主城区也出现了“破发”。那么, 龙年买房, 还有赚取红利的机会吗? 哪些板块依旧存在较大的一二手房价格倒挂?

有倒挂红利的板块所剩不多, 奥体、钱江世纪城最热

钱报美好生活研究院数据显示, 目前倒挂比例超过40%的板块只剩奥体、钱江世纪城板块。该板块内的创世纪、天璞、时代奥城、澄品等次新房小区, 近月来二手房成交均价为67533元/m², 而接下去将要入市的新房项目建发中粮朗云精装限价仅46000元/m², 差价高达21533元/m², 可以说在整个杭州楼市都是“一枝独秀”。

而除了奥体、钱江世纪城外, 申花板块也维持着30%以上的倒挂比例。在申花板块, 不论是马上要清盘的万科

河颂映象府(限价46020元/m²)、颂映传麒府(限价54243元/m²), 还是即将入市的新房霞映锦绣里(限价65100元/m²)、招商庆隆项目(限价55000元/m²), 这些新房和养云静舍、首开金茂府、宜和园等次新小区7万元/m²以上的二手房价相比有不小的价差。

此外, 一桥南、未来科技城、铁路北核心单元、萧山市北、湘湖北、五常、城东新城以及萧山区政府等板块, 也还有不同程度的倒挂, 这些板块注定是龙年热门楼盘的诞生地。

板块	次新房均价(元/m ²)	新房均价(元/m ²)	倒挂比例
奥体、钱江世纪城	67533	46000	46.81%
申花	75858	55091	37.70%
一桥南	59860	46000	30.13%
未来科技城	46381	36100	28.48%
铁路北(核心)	45373	36000	26.04%
萧山市北	46287	37564	23.22%
湘湖北	39985	32500	23.03%
五常	32975	27200	21.23%
城东新城	54879	46500	18.02%
萧山区政府	47175	40100	17.64%

买房时的倒挂红利, 等到交付时仍可能缩水

对购房者来说, 这些板块仍存在倒挂红利, 意味着买房时“安全系数”较高。但是随着房地产形势的变化, 新房销售时期的倒挂是否能维持到房子交付时, 要画上一个问号。

事实上, 目前一些破发的次新房小区, 在新房销售阶段也或多或少存在一些倒挂, 但从销售到交付一般都有2-3年的周期, 等到购房者拿到房, 行情一变, 再加上资金

成本等, 所谓的倒挂早就不复存在。

即使是倒挂比例最高的奥体、钱江世纪城板块, 在今年亚运村数千套房源集中交付的压力下, 二手房极有可能迎来踩踏性挂牌, 到那时候, 目前将近50%的倒挂比例大概率无法维持。

但对于自住购房者而言, 杭州不少板块的新房因为限价, 仍较为安全。

板块	2023年板块中签率	板块内最低中签率楼盘	最低中签率
江河汇	5.94%	杭州国际金融中心	2.29%
钱江世纪城	10.17%	兴耀望阙	5.47%
文教	10.74%	望翠蓝庭	6.78%
桥西	10.97%	望小河云庄	10.97%
申花	11.13%	杭曜置地中心一区	9.00%
湖墅	11.96%	颂映传麒府	11.96%
西兴	12.30%	江澜映象府	12.18%
文晖	13.61%	馥源庭	13.61%
运河新城	14.29%	滨运锦上湾	10.59%
采荷	15.52%	揽潮华庭	15.52%

本
楼
黄



新 年 愿 望

新的一年希望能买到红盘, 保值增值, 让家庭的财富多一份安全感。