

# 7月二手房成交近8000套,同比增六成

## 市中心老小区热度下降,改善房源成交占比提升

本报记者 吴佳怡

尽管高温难耐,7月杭州市区(含临安、富阳)二手房依旧成交了将近8000套,维持了热度。同比去年7月的4841套,增幅超过60%。

观察7月数据,今年上半年热度最高的市中心老小区出现了明显的降温。总价200万元以内的二手房成交量占比环比减少2.34个百分点,面积小于60m<sup>2</sup>的二手房成交量占比环比减少了1.56个百分点,而改善房源的成交占比有所增加。一些小区成为黑马,如滨江区政府学区的学区房小区东方郡,7月的成交量创下2017年来的新高。

总价区间	2024年6月	2024年7月	环比
200万以内	44.30%	41.96%	2.34%
200-300万	24.96%	26.00%	1.04%
300-400万	13.24%	13.68%	0.43%
400-500万	6.95%	7.35%	0.39%
500-800万	7.56%	7.45%	-0.11%
800-1000万	1.43%	1.68%	0.26%
1000万以上	1.55%	1.88%	0.32%

7月杭州市区二手房成交总价段占比变化(数据来源:杭州贝壳研究院,数据截至7月30日,不含自主交易)

### 老小区成交降温 朝晖、翠苑签约量减半

今年上半年,随着“自主更新”“原拆原建”等话题的热度攀升,杭州市中心老小区成为市场的焦点之一。比如朝晖小区,在今年4月成交量达到72套,创下2021年4月以来新高。其余多个老小区如翠苑、景芳、古荡、大关等,今年上半年的成交量均超过去年。

不过,市中心老小区的热度在7月出现了下滑。截至7月30日,朝晖小区签约了29套(不含自主签约,下同),比6月的53套近乎减半。景芳小区7月仅签约了16套,而3~6月的成交量都在30套以上。

记者还发现,在贝壳平台上,这些老小区的挂牌率也纷纷下降。比如朝晖小区,贝壳平台上最新的挂牌率为1.55%,去年同期挂牌率为1.78%。大关小区最新的挂牌率为2.63%,也是近一年的新低,去年同

期的挂牌率为3%。翠苑和古荡最近的挂牌率分别为2.97%和1.83%,同比去年的3.4%和2.1%,亦出现回落。

对此,德佑文晖店店长黄建军解释,挂牌率低,并不意味着房东惜售,事实恰好相反,是老小区的热度明显下降,咨询量、带看量骤减,成交放缓。其中一个原因是价格最低的那些房源大部分卖完了,老小区的价格略有提升,此外“自主更新”热度也有所下降,买家开始犹豫,重回观望状态。见房子一下子卖不出去,不少房东撤回挂牌,暂停出售或改为出租。

“但这不代表房东真的不卖了,如果有诚心的买家,房东也愿意继续出售,而且有让利空间。”黄建军表示。

### 改善房源网签占比增加 亚运村日耀之城成交火热

7月,老小区房源成交量减少,但改善小区的房源成交占比增长,从而保持整体成交量相对稳定。杭州贝壳研究院数据显示,7月中介签约的二手房中,截至7月30日,总价低于200万元的二手房成交量环比减少2.34个百分点。但改善二手房成交占比增加,补足了“老破小”的成交量锐减。

从成交热门小区来看,刚交付的亚运村具有较高人气。万科日耀之城由中介签约了27套。据中介透露,日耀之城滨水楼幢中间面积段144m<sup>2</sup>和179m<sup>2</sup>的户型最受欢迎,成交单价在5.5万元~6万元不等。

成交量前20的小区中,有6个小区的签约均价在4万元/m<sup>2</sup>以上。除了日耀之城,次新学区房融创河滨之城、绿城杨柳郡的中介签约量分别是20套和15套。和品成交了14套,龙湖春江天玺成交了13套。

除了新交付的小区外,可以发现这些成交热门的次新房价格相比去年同期降了约10%。比如杨柳郡去年同期的签约均价大约在4.9万元/m<sup>2</sup>,今年约4.6万元/m<sup>2</sup>;河滨之城去年签约均价在6.2万元/m<sup>2</sup>左右,今年约5.6万元/m<sup>2</sup>。正因价格进一步下探,刺激更多改善置业的购房者下单。

### 性价比凸显 东方郡成交量创2017年来新高

在7月热门小区榜单中,滨江区政府学区的学区房小区东方郡成为“黑马”。东方郡为江南实验学校明月校区的学区房,杭州我爱我家显示,截至7月30日,东方郡单月成交了21套,刷新了2017年以来的单月成交纪录。

今年1~7月,东方郡共成交65套,而7月的成交量就占到了1/3。实际上,过去7年时间里,只有2019年12月和2020年7月,东方郡的月成交量超过了20套,其余月份的成交量大多只有个位数。

东方郡成交量暴增的背后,价格下跌是主因。杭州我爱我家数据显示,东方郡7月份成交的大部分房

源单价都集中在4.3万元左右,最低成交单价仅3.8万元。而去年同期,东方郡的签约均价仍有5.2万元/m<sup>2</sup>,降幅约17%。

再往回追溯,东方郡在2021年最高点时,成交均价曾超过7万元/m<sup>2</sup>,如今东方郡的价格几乎已经跌回2017年的水平。

除此以外,江南实验学校明月校区的入学年限回落,也是东方郡成交量回升的重要因素。据悉,今年,江南实验学校明月校区的入学年限为4年7个月左右,比2023年的近6年有明显回落。随着入学门槛的降低,东方郡作为学区房的性价比凸显,也进一步激发了家长们的购房热情。

### 武林路商铺 租金回报率变高了

本报讯 最近,网上传出武林路商铺腰斩出售的信息。作为杭州最知名的商业街之一,如今武林路的商铺到底能卖多少钱?

记者发现,这两年武林路的商铺没有网签信息。数据显示,武林路最近一套商铺成交还是在2022年,建筑面积13.9m<sup>2</sup>,成交总价103万元,折合单价7.4万元。记者曾在2015年采访过一位武林路某商铺的店主,她在2007年以23万元/m<sup>2</sup>的价格买下武林路的一套商铺,总价高达1500万元。相比高点,商铺的价格的确是腰斩了。

虽然武林路商铺价格近年来下跌明显,但记者走访了解到,商铺租金的下滑幅度却并不大。

一家便利店的店员告诉记者:“武林路的位置依旧是杭州核心,人流量大,也是做生意的好地方。”她表示,目前武林路一间20m<sup>2</sup>左右的店铺,年租金在15万元以上。折算下来,单位租金在20元/m<sup>2</sup>/天以上。

这样的租金在杭州处于第一集团。年初时记者曾经了解过“杭州奶茶一条街”太平门直街的行情,当时太平门直街有两家店铺在招租,单位租金报价分别是18.26元/m<sup>2</sup>/天和20.78元/m<sup>2</sup>/天;而“杭州精品咖啡一条街”中山路有两间店铺在转租,单位租金报价分别是11.18元/m<sup>2</sup>/天和12.44元/m<sup>2</sup>/天。

如今武林路核心位置的商铺成交价格大约在7万元/m<sup>2</sup>左右,但单位租金仍达20元/m<sup>2</sup>/天以上,年出租回报率约6%~8%。既然测算回报率远高于银行存款利息,为何武林路商铺很久没有成交呢?

德佑文晖店店长黄建军表示,武林路的商铺近两年没有成交,一是因为核心位置的商铺房东本身就比较惜售,二是市场行情不好,总金额较高的商铺流动性较差,即便算下来有6%~7%的出租回报,也因为流动性的问题,少有人出手购买。

本报记者 吴佳怡 徐叔竞

