

开发商喊你提前拿钥匙

杭州提前交付的楼盘变多了,甚至有红盘提前一年半交付

本报记者 詹慧雯 黄磊

2024年是杭州楼市的交付大年,下半年交付量尤其大。据钱报美好生活研究院统计,今年余下的4个月,杭州十区将有约3.5万套住宅交付,不少板块的二手房价将承压。



今年最后4个月 3.5万套住宅待交付

钱报美好生活研究院数据显示,2024年9月~12月,杭州十区待交付楼盘(住宅)有40余个,待交付房源数量约3.5万套。

从区域分布上来看,余杭区待交付住宅房源量最大,共7500余套,勾庄板块是大头;钱塘区待交付住宅房源量列第二,超过6200套,集中在大江东核心、下沙经开板块;萧山区列第三,超过5000套,集中于市北东、亚运村板块。

从板块分布上来看,勾庄今明两年承压最大,交付总房源量超过9000套。勾庄2024年有5个楼盘交付,为绿城“海棠三子”月映海棠园、春知海棠苑、燕语海棠轩,以及星创城映月璟园、万科星遇光年府,房源超过5800套;2025年有3个楼盘待交付,为运翠轩、福翠里、星

漫云渚,房源量近3300套。

其次是未来科技城和云城板块,2024年~2025年交付房源量高达近1万套。

未科今年上半年已完成杭城未来中心二区、富力中心南区、沐宸院、汀岸晓庐、汀云上府的交付,房源超4000套。重头戏还在明年,滨江“枫云四子”枫汀云邸、枫翠云轩、枫岭云湾、枫秀云庭,超级大盘杭与城以及绿城汀岸辰风里、云涌桂月轩都将交付,房源总量近6000套。

主城区申花、钱塘区金沙湖一带近两年的交付量亦不容小觑。潮新闻记者统计,这两个板块2024年~2025年的房源交付量均超过5000套,其中申花还多是大户型。

很多楼盘提前交付 不少板块二手房承压

对比往年,今年杭城的交付潮呈现出一大明显特征:提前交付的楼盘,变多了。

开发商们的交房时间,普遍要比合同约定时间提早了几个月。像城东新城的会潮悦府、运河新城的河映云集,提前了10个月交付;未科的杭城未来中心二区,甚至提前了一年半时间交付。

于开发商而言,提前交付不仅可以早点拿回监管账户的钱,实现资金的高效利用,也有利于公司释放业绩,为财务报表锦上添花。

和往年不同的是,今年交付的改善型楼盘特别多。潮新闻美好生活研究院数据显示,2024年交付的单价在4.5万元以上的住宅房源,累计1.6万套。其中,亚运村、申花、文晖、钱江新城二期、望江新城等是重点交付板块。

但对于很多板块而言,房子早交付,就意味着二手房挂牌量增加,持续下行

的二手房价将继续承压。

最典型的案例莫过于亚运村住宅。率先办出产证的日耀之城主流成交价在5.4万元~6.8万元/m²。到8月桂冠东方出证,价格战越发激烈,最新成交的一套近铁路、低区132m²房源,价格甚至跌破了4字头。

申花板块6月底率先交付的“华丰三兄弟”之杭樾润府,挂牌率接近15%,近期成交价在5.5万元/m²左右。第一个交付楼盘的二手房价只能算勉强保本,其他两个楼盘的业主就更加担心交付后“踩踏”了。

8月底,钱二首个楼盘栖江揽月正式交付。据中介透露,截至9月4日中午,栖江揽月在贝壳内网挂牌量为20套左右,主流挂牌价在7.5万元~9万元/m²之间,目前暂无成交。市场表现究竟如何,令人期待。

杭州共有产权房 即将画上句号

本报讯 杭州的共有产权房开始进入倒计时。

记者从有关部门获悉,下周有一批共有产权房项目开盘。自2022年11月首个共有产权房项目入市以来,杭州已有19个项目亮相,剩余4个项目预计今年全部开售。在这之后,共有产权房将被配售型保障房取代。

杭州的共有产权房项目全部针对人才销售,也因此被称为人才共有产权房。在各城市“人才大战”的背景下,人才共有产权房有着积极作用。

尚未入市的人才共有产权房项目仅剩4个,分别是西湖区三墩北板块的阅仕府、三墩北单元A-R21-02B人才共有产权房项目、滨江区浦沿板块的璞荟铭庭以及余杭区塘栖板块的运溪路人才共有产权房项目。

璞荟铭庭已经于9月2日取证公示,预计下周报名登记。根据公示,全部房源368套将一次性推出,户型65m²~89m²,均价约3.3万元/m²,最低首付门槛仅29.2万元。滨江区相关部门工作人员告诉记者:“滨江区的人才共有产权房项目只有两个。一个是去年底售罄的襄贤望府,另一个是璞荟铭庭,也是最后一个。”

已入市的19个人才共有产权房并未全部售罄。记者统计发现,目前9个项目仍有可售房源,分别是拱墅区运河新城的清正源府、璟宸观澜府,半山的璟荟府;余杭良渚板块的才栖名居,闲林的拥贤山庐、埠印贤府;萧山亚运村的宁巢美地公寓;钱塘大学城北的沁瑄云上府、河庄的沁棠云筑。

相关部门人士透露,人才共有产权房和商品房一样,开盘摇号之后若有剩余房源,可由符合条件的购房者直接购买。如亚运村的宁巢美地公寓共有产权房源还剩65套,清盘后,萧山人才共有产权房就将画上句号。

待23个项目共计1.6万余套房源全部售罄后,杭州人才共有产权房将退出历史舞台,不再新建。

杭州今后将着力构建“配租+配售”的住房保障新发展模式,包括公共租赁住房、保障性租赁住房等配租型保障性住房和配售型保障性住房。今年5月,《杭州市保障性住房配售管理办法(试行)》曾面向社会公开征求意见。目前征求意见已经结束,预计年内将会正式发布。

作为“新物种”的配售型保障性住房,最大的特点是“价格低”和“不能卖”,目的在于解决困难工薪人群住房问题。从今年初开始,杭州各区都在积极筹划配售型保障房,目前已有10多个项目开工。这些项目中,大多数都由原来的共有产权房项目(2023年9月1日前未开工)划转而来。

本报记者 印梦怡 蒋敏华