

有楼盘一周卖出两个月的销售指标 单价比去年上涨3000元/方 今年杭州大户型越来越好卖 也越卖越贵了

在传统认知中,小户型由于面积小、总价低、更易流通等特点,往往比大户型卖得更好,有时也卖得更贵。而眼下的杭州楼市,正在“颠覆”这样的固有印象。最近快房网观察员探访过的大部分楼盘,都在展现一个明显信号——以前相对难卖的大户型,正在变得越来越吃香,单价也越卖越高。“在信贷税收等利好政策的刺激下,改善性需求比例大幅增加,带动了大户型市场的价格上扬。”快房网首席评论员大老哥分析说。 记者 张康康

有楼盘大户型一周卖了两个月的量

大户型变得更好卖,在最近的杭州楼市中体现得非常明显。

上周六,杭州知名豪宅武林壹号开盘,所推房源均为大面积户型,以236-410平方米为主。当日实现网签超10亿元、成交46套的历史纪录。

而在3月早些时候,滨江板块豪宅楼盘银杏汇(在售主力户型面积300平方米以上),也曝出了热销成绩单。开发商表示,3月4日这一天,项目卖出了8套房子,成交额近6500万元。其中一周时间内,卖了整整2亿元,相当于项目年初计划2个月的销售指标,远超先前卖房速度。

不仅是这些豪宅项目,中高端改善型楼盘也在发力。“今年以来,项目大户型的去化速度明显变快了。”负责紫玉福邸营销工作的何薛莲表示,仅剩下少量139平方米四房户型在售。

数据显示,今年3月(1日-23日)主城区成交的5939套住宅房源中,90平方米以上的中大户型,占总成交量比例接近4成。

大户型单价比去年涨了3000元/方

今年大户型不仅卖得好,卖得也更贵了。

比如,上周末大卖的武林壹号,当日签约均价接近7万元/平方米(实际69714元/平方米);银杏汇售价较年初上涨了2000多元/平方米,据说下一次加推,价格还将进一步调整。

此外,包括德信·浙旅东宸、远洋·万和四季、

融创·河滨之城、绿城·留香园等在内的诸多楼盘,大户型售价都明显比小户型处在更高的位置。单价相差大的,达到5000元/平方米。

快房网(kfw001.com)K指数研究室对2015年和2016年至今,主城区住宅各面积段成交均价进行对比发现,大户型的涨价速度比小户型快多了。比如,80-90平方米小户型,2015年成交均价19248元/平方米,2016年是19402元/平方米,上涨幅度微乎其微;大户型就不同了。90-120平方米、120-140平方米、140-180平方米……几乎各个面积段的大户型,价格都出现一定程度的上涨。涨幅最高的是120-140平方米户型段,均价从21440元/平方米涨到了24564元/平方米,涨了3000多元/平方米。

改善需求比例增加 房源位置更好

为什么今年大户型市场会呈现量价齐升?

在大老哥看来,最主要的原因是楼市需求结构正在发生变化。“二套房首付的大幅降低和契税营业税的调减,都在刺激改善需求的释放。加上二胎政策的影响,对大面积房源的需求更大了。”

另外,在开发商的户型配比中,大户型房源往往比小户型占据更好的资源(比如小户型通常设置在中间套,或沿马路的楼幢中)。“以前有90/70政策限制,大户型不是主流产品,购房需求也以刚需为主,大户型价格较难上去。现在限制没了,政策也在鼓励,大户型优势就体现出来了,价格自然会更高。”何薛莲说。

会更高。”何薛莲说。

譬如,杭州热门板块奥体在售楼盘绿地·旭辉城,前段时间开放了最后一批房源的样板房,主推138平方米精装户型。因为占据小区中最好的江景和奥体资源,售价预计在35000元/平方米左右。

小户型卖得比大户型贵

更多体现在老小区 学区房更甚

传统认知概念中的小户型卖得比大户型贵,更多体现在老小区。

“相比新房,老小区的大户型,由于产品设计上的落后(没有电梯等),居住舒适度差很多。如果总价较高,在市场中很没有竞争力。”我爱我家市场研究中心负责人宋文杰说。

以城西南都德加公寓为例,在我爱我家官网公示中,一套使用面积200平方米的户型,网上报价390万元,单价约为19500元/平方米;而一套78平方米的小户型,挂牌单价高达30000元/平方米,价差高达1万元/平方米。

在老小区中,小户型单价贵最明显的体现是学区房。譬如,学军小学求智校区的一些老小区小户型,单价在40000元/平方米左右,远超同类大户型。

“学区房里面附加值太大了,如果剔除学区,从房子本身产品质量看,价格可能不会超过2万元/平方米。”宋文杰说。

2016年与2015年主城区住宅各面积段成交均价对比

| 户型面积段(方) | 2016年成交均价(元/方) | 2015年成交均价(元/方) | 涨幅 |
|----------|----------------|----------------|--------|
| 80-90 | 19402 | 19248 | 0.8% |
| 90-120 | 21795 | 20244 | 7.66% |
| 120-140 | 24564 | 21440 | 14.57% |
| 140-180 | 26110 | 24149 | 8.12% |
| 180-260 | 29000 | 27773 | 4.42% |

移民留学·广告

汇集全球19个国家热门房产
50万人民币即可开启海外置业

2016海外优质房产置业&移民展(春季)
3月27日(周日) 10:00-16:30 杭州黄龙饭店珍珠厅、紫荆厅

联合举办:浙江省对外服务公司 杭州都市快报教育文化创意有限公司

名校边上的公寓物业, 打造以房养学,以房养房:

美国波士顿 Pierce 公寓(永久产权豪华公寓,紧临哈佛医学院、麻省理工大学)、北卡大学公寓(售价仅10万美元),朗诗美国旧金山湾区项目(别墅社区,项目所属学区是北加州高级别的公立学区),纽约、洛杉矶、西雅图二手公寓豪宅;加拿大温哥华 UBC 大学学区房(BC省开发物业量排名领先的房产商 Polygon Realty 开发),ASPAC-2RiverGreen 豪华公寓(由香港新鸿基郭氏家族开发),以及多伦多大学周边物业等;

日本、法国房产首次亮相, 购房同时可享永久居留:

法国巴黎迪斯尼自然村庄(度假旅游地产,由欧洲超大旅游地产开发及管理集团法国皮埃尔集团和欧洲迪士尼股份有限公司联合开发。该项目为法国国家利益项目,投资买房即可全家申请拥有法国居留卡);日本东京公寓、商铺、酒店(2020年奥运会举办地,极具投资空间,外国人购房亦可享低利率贷款);西班牙、葡萄牙、意大利全境房产(低至30万欧元,可享购房移民);英国、新西兰房产……

