

3月杭州2.2万人买了房 库存骤降1.3万套 有板块房价涨了20% 你准备出手么?

即使不是房地产从业人员,也能感受到当下楼市的火热。开年以来,有关涨价和“抢房”报道屡见不鲜。比如,“日光盘”“漏夜排队”等火爆事件重现,有购房者四天内四次下单三次被抢房,更有杭城土地拍出4.5万元/方的价格。

这些火热事件,最后都转化为了3月份的巨量成交。据快房网(kfw001.com)K指数研究室统计,截至3月30日14时,杭州市区(含余杭、萧山,不含富阳)共成交商品房22383套,成交金额377.79亿元,双双创下单月历史最高纪录(杭城二手房成交量同样创下历史新高)。(备注:按目前的日成交速度,完整的3月成交量在2.4万套左右。)

在这样的天量成交下,不少购房者下单的心态更急切了,开发商也有了涨价的底气。加之外围政策变动的影响,楼市似乎还将处于价格上升的通道。

为帮助购房者厘清杭州楼市发展趋势,快房网今天对2.2万套的成交量进行深度分析:看看哪些楼盘卖得好? 哪些板块库存下降了? 哪些区域正在涨价?

记者 张康康 文/图

3月成交2.2万套创历史纪录 带动库存下降1.3万套

在杭州楼市的成交纪录里,单月成交2.2万套,是一个从未有过的“壮举”。

据统计,此前成交量最高的月份是2015年12月,成交15638套。也就是说,相比上一个历史纪录,今年3月实现了跳跃式上涨,足足增长了43%;对比今年2月,差距更是惊人。创下同期历史新高的2月(6073套),成交量不到3月的三成(27%)。

连续的高成交量,使杭州楼市居高不下的库存开始有了明显下降。2月29日,杭州市区商品房库存为159901套;截至3月30日库存为146725套,减少13176套。

1.3万套的库存去化,主要集中在商品住宅。数据显示,从2月29日到3月30日,杭州市区商品住宅库存从88165套降到77826套,减少10339套。

楼市分化明显 两成楼盘占60%多的成交量

虽然成交量持续走高,但从去年开始出现的楼市分化现象始终存在。

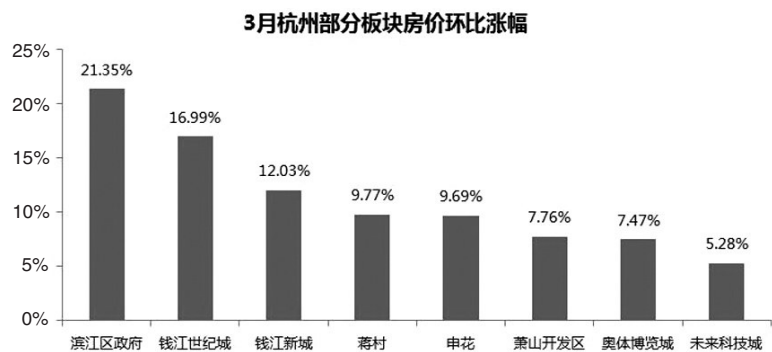
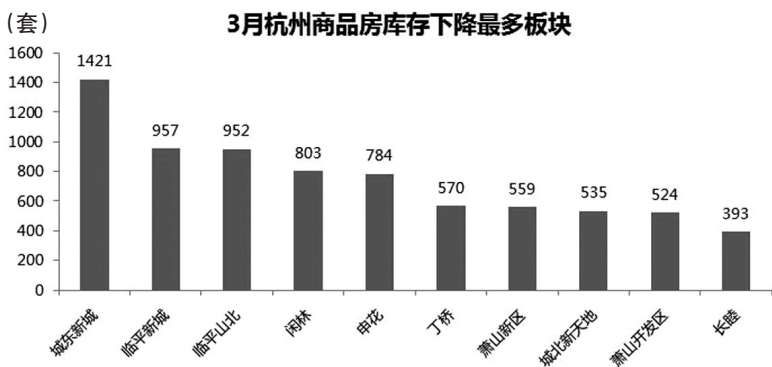
3月共有560个楼盘出现成交纪录,两成楼盘(约110个)共成交14057套,占总成交量的62.8%。

全杭州卖得最好的楼盘,是位于西湖区的融创·河滨之城,3月共成交379套,成交均价为25459元/方;其次是融科·东南海和华元·欢乐城,分别成交369套和284套,成交均价8686元/方和8095元/方。

排名第四到第十位的楼盘,分别是中国铁建·江南国际城、万科大家·世纪之光、西溪蓝海城、雅居乐·国际花园、万通·时尚公馆、绿都·御景蓝湾和奥克斯·杭州未来中心。

纵观这些热销楼盘,不是单价在万元左右的高性价比刚需楼盘,就是位于西溪蒋村、未来科技城和钱江世纪城这样的热门板块。

比如,排名销售榜榜首的融创·河滨之城,所在的西溪蒋村板块有望成为城西新中心。而它又是目前板块内在售的惟一大盘,热销在情理之中。据项目营销负责人介绍,整个3月销量能够突破400套。值得一提的是,融创·河滨之城正与快房电商开展优惠购房活动,认购雨澜轩14号楼89方、118方户型,及6号楼139方户型,缴纳2万-3万元参与团购,可额外享受备案总价3%优惠。



供小于求 涨价多的板块库存量较少

开年尤其是3月以来,杭州楼市涨声一片。但从实际数据来看,板块之间涨跌分化明显。库存量较少的板块,占据了涨价榜单的多数席位。

对比2月,3月涨价较为明显的板块,有滨江区政府、钱江世纪城、钱江新城、蒋村、申花、萧山开发区、奥体和未来科技城等板块,涨幅在5%-21%不等(见上图)。

这些板块都是杭州楼市的热门板块,尤其是滨江、钱江世纪城、奥体和开发区等板块,均位于当前大热的杭州城南。

这些板块大热的另一个原因是库存较少。数据表明,上述板块商品房库存位于杭州楼市的中下游,库存最小的奥体板块,仅有301套。

迎合行情平价卖房 库存量大的区域趁机去库存

从实际成交房源的分布来看,这波行情确定带动了部分库存积压严重板块的去化。

对比今年2月29日和3月30日的库存量,3月库存减少最多的十个板块,分别是城东新城、临平新城、临平山北、闲林、申花、丁桥、萧山新区、城北新天地、萧山开发区和长睦。

这十个板块合计减少库存7498套,占1.3万套总库存去化量的56.9%。而众所周知,这些板块多数是当前杭州楼市库存的“重灾区”。比如,排名前三的城东新城、临平新城和临平山北,至今仍有7000-9000套的商品房库存;闲林和丁桥等区域,也有4000套左右的存量。

尽管3月这些板块卖出了很多的房子,房价却基本没有怎么变动。根据统计,除了申花、萧山新区等板块,其余板块的房价基本保持平稳。

“这些板块库存量大,开发商主要还是想趁这波行情,抓紧卖房子,涨价基本不可能。”业内人士分析说。

在透明售房市场研究院院长方张接看来,类似3月这样的高成交量,是恐慌性市场气氛下的非理性产物,不具备可持续性,未来必然会有较明显的回落。