



之江板块

一江之隔价差2500元/平方米 卖房速度赶超库存 产业驱动下 之江将爆发怎样的能量？

2015年下半年开始,杭州楼市急速升温。不少原先不温不火的板块开始崛起,并重新跃入购房者眼帘。
在这一连串涌现的热门板块中,之江鲜少被人提及。在很多人的固有印象中,之江是高库存、低成交、缺配套的代名词。事实上,在这波行情的带动下,之江的楼市已越来越向健康的供需市场靠拢,不仅成交量稳步上升,库存也在快速回落。关键的是,它的价格依旧处于低谷反弹阶段。 文/张康康 摄影 夏阳

杭州最早的高端居住区之一

由于天然的环境资源,之江可以说是杭州高端物业发展的浓缩史。

1992年,之江首个别墅商品房项目——梦湖山庄开盘销售。此后,陆续出现了紫云山庄、常安山庄等高端别墅项目。由于当时商品房还处在起步阶段,之江并没有受到过多关注。

直到九溪玫瑰园和西湖高尔夫别墅的出现,之江作为高档别墅排屋区的形象才开始广为人知。

1999年,九溪玫瑰园开盘时均价不到7000元/平方米。如今,每栋别墅售价都在数千万元级别;西湖高尔夫别墅首创住宅与高尔夫球场相结合的物业类型,给当时的楼市带来极大冲击。它们的出现,奠定了之江高档居住区的品质形象。此后的一段时间里,云栖蝶谷和樱花小筑等高端项目接连出现。

后来,由于别墅排屋用地的限制,之江鲜有纯别墅排屋项目面世。板块内的住宅产品类型因此得到丰富,普通公寓、单身公寓开始出现。当然,类似绿城·之江一号这样的高端项目仍有不少。

卖房速度开始超过库存

2011年开始,和其他板块一样,之江也遭遇了楼市调控带来的不利影响。

数据显示,那时起,之江板块的住宅库存节节攀升,从2000套左右上升到2015年底的3045套(最高),上涨50%以上。

在这段时期,之江板块住宅的成交量,没有一年超过它的库存量。供销比例最大的2012年,超过2比1。也就是说,按照之前的卖房速度,至少需要一到两年,之江板块的现有库存才能去化完毕。

不过,在市场大形势的影响下,2015年开始之江板块的卖房速度明显加快。据快房网(kfw001.com)K指数研究室统计,2015年之江共成交住宅2756套,为此前单年之最;到了今年,卖房速度更快。截至4月27日12时,之江已成交住宅1535套。

以这样的速度进行换算,之江今年全年住宅成交量接近5000套。房子卖得快了,库存也开始明显下滑。短短四个月不到,之江住宅库存已从2015年底的3045套下降至现在的2403套。

大幅上涨的成交量,让之江板块诞生了一些明星楼盘。比如,2015年初首开的嘉里建设云荷廷,截至昨日已累计成交住宅709套,成交

总金额19.77亿元。这个成绩在主城区范围内,也足以排在前列。

一江之隔价差2500元/平方米

按照经济学基本原理,需求增大、供应减少,带来的结果就是推动价格上涨。

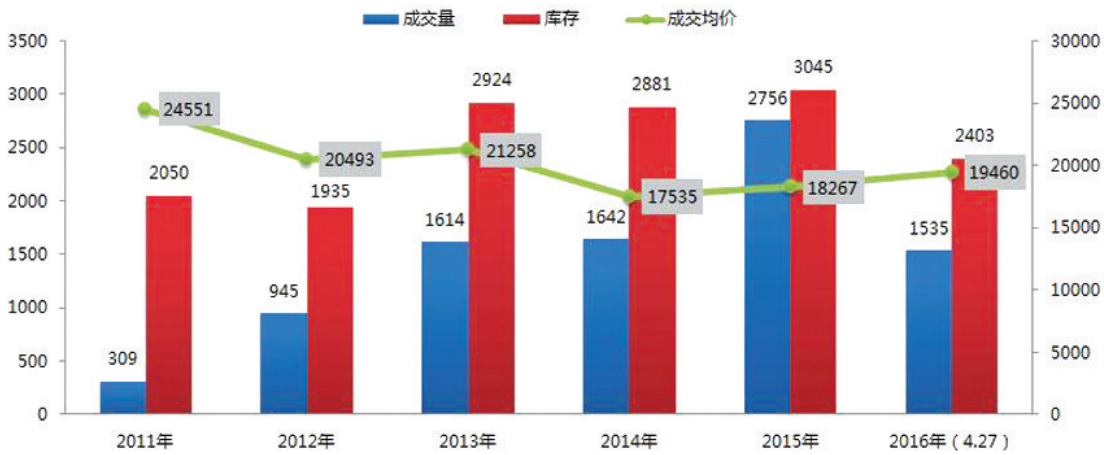
在遭遇调控、价格下滑之后,近几年之江的房价确实已经开始探底回升。幸运的是,目前的房价仍处于相对低点。数据显示,2011年之江住宅房价达到了“顶点”,为24551元/平方米;此后,受楼市调控影响,房价一路走低,2014年低至17535元/平方米。

2015年开始,随着成交量的加大,之江房价逐渐回升——2015年为18267元/平方米,2016年至今为19460元/平方米。但与2011年相比,仍有20%的落差。

与主城区其他板块相比,之江房价更显“低位”。在今年主城区各板块成交均价排行榜中,之江仅位于中游位置。与一江之隔的滨江(21969元/平方米)相比,更是相差2500元/平方米。

据了解,当前之江楼盘成交的客户中,有不少来自于滨江的溢出。“交通方便、配套齐全,环境突出,价格却便宜很多。”这是众多客户青睐之江的主要原因。

之江板块2011年以来住宅库存量价走势



产业驱动下之江潜力巨大

未来的之江,完全有理由变得更好。交通瓶颈在消除,各类配套在完善,更主要的是产业的导入。产业的带动作用毋庸置疑,看看滨江和未来科技城的腾飞,你就知道了。

这次轮到了之江。例如,目前杭州盛行打造的各类小镇,就有两个位于之江,分别是云栖小镇和龙坞茶乡小镇。

云栖小镇是西湖区把杭州转塘科技经济园区打造成以云生态为主导的产业小镇,依托阿里巴巴云公司和转塘科技经济园区两大平台。目前,已有阿里云、富士康等30余家企业入驻小镇。龙坞茶乡小镇以“深呼吸慢生活”为特色,规划形成七大功能区,包括茶园风光观赏区、茶叶交易集散区、茶文化体验区等。

据保守估计,未来几年,两大小镇的打造将投入超百亿元资金,导入一大批高层次人才,完善板块的基础配套建设,甚至带动区域房价上涨。

开发商显然不会错过这样的良机。绿城、大家、华润、嘉里、中天、天阳、佳兆业、融科、恒大等知名房企,均进入了之江板块,今年还有祥生·云溪新语、东日晴好和万美·摩登中心等新楼盘即将亮相。