

杭州小户型二手房跟风涨价又降价 44平方米小套成交价比报价低了22万元

从去年年底开始,杭州新房市场涨价、封盘消息四起,促使准购房者们加速下单,也带动了二手房市场的活跃。看房、买房的人多了,部分二手房房东纷纷上调报价,试探市场热情。然而,记者调查发现,市中心小户型的二手房并没有被这波行情大幅“贴金”,不少房龄老、学区差的小区成交价格还没有回到5年前。 记者 莫利卡

44平方米小套成交价比报价低了22万元

最近买了一套二手房的郑郑是首次买房,看房过程中,她体验到了二手房市场房源的鱼龙混杂、房价的雾里看花。

“一共看了12次房,看中两套,一套在皮市巷,61平方米,1988年的房子,房东报价153万元。”咨询中介后,郑郑发现这个小区的市场价在23000元/平方米左右,比房东报价低了约一成,最后没谈成。她又看中一套凤起东苑的小户型,经过协商,房东将价格从123万元降到115万元,最后顺利成交。

刚买了大营盘小套的小陈也遇到抬价很凶、降价也很猛的房东。他刚签下的44平方米小套,最后成交价比报价低了22万元,从120万元降到98万元!

今年有不少二手房房东看涨行情,纷纷抬价。在我爱我家天水店,记者看到近来调价的房源不少,比如大营盘的一套50平方米房源,挂牌价从原来的105万元调到108万元,茶叶弄有一套41平方米的房子从108万元调到110万元,还有一

套学区在长寿桥小学的房子从150万元调到了160万元,但都没有成交。也有一些客户年初价格上调后再回调,还有个别着急卖房的客户还降价,比如水星阁就有小套从年前的95万元调到90万元,再降到了目前的85万元,已经低于市场均价,但仍然没有成交。

房龄老、学区差的小套升值空间或压缩

“今年的二手房成交量早就比去年翻了至少一番,小户型房源的成交量占比65%左右,跟往年差不多。成交量同比上涨,大户型二手房的成交没有掉下去,形势比往年好。”我爱我家品牌总监周包军说。

如今,二手房市场已经呈现出比较明显的分化,从户型来说,随着二套房、二孩政策等的放开,大户型房源的需求变旺,小户型房源的需求相对收缩;从配套来说,拥有优质学区的二手房保值,以学军、采荷、求是、保俶塔小学等优质学校附近的二手房最为典型,除此之外的二手房表现平平。

根据我爱我家近4个月的成交价格统计,相比2016年1、2月份,近两个月有部分板块的二手房成交价格涨幅甚微,甚至还有下降,比如德胜板块,3、4月份的成交均价为19199元/平方米,只比1、2月份微涨0.86%,朝晖、三里亭板块的涨幅也都小于1%,建国路、翠苑板块的成交均价有下降,其中,翠苑板块的成交均价从2、3月份的21121元/平方米下滑到近两个月的19415元/平方米。当然,不排除有人为做低、装修费另算等因素。

在这些板块,不乏市中心绝佳地段的二手房,如朝晖小区、德胜新村、三里亭小区、树园、良园等小区。这些小区边上也有高价新盘、高价地块送出的消息,但对于这些老邻居而言只有心理作用,难有实质效应。据周包军统计,目前市区还有70%的老小区房价没有涨回至5年前的水平。

随着杭州城市中心的不断扩散,尤其是地铁轨道交通网络的完善,商业综合体遍地开花,如果房龄老、学区差、小区环境复杂、户型结构不合理,市中心小套房的未来升值空间将不断压缩。

每天150组客户到访 置业顾问忙到没时间喝水 还准备包两节高铁车厢接送外地看房团 天阳·文晖认筹火爆 计划5月开盘

“自从售楼部开放后,来访的客户多得接待不过来,从早忙到晚连喝水的时间都没有。”天阳·文晖的置业顾问小李说最近每天至少有150组客户,周末更多。

城东新城、钱江新城和文晖板块是近几个月来杭州的热门板块,据区域内的开发商反映,外地客户大幅增加,杭州客户下单速度变快。天阳·文晖更是来访、认筹火爆,本月售楼处才开放,本月就计划开盘。 文/陈夏

置业顾问小李: 忙得一天滴水未进 客户要看一个多小时

天阳·文晖的售楼部在五一开放后,来访的客户一天比一天多,我们的售楼部由名设计师设计,花了不少心思,有意向的客户一般会先欣赏售楼部、看视频讲解,然后了解沙盘、看样板房。由于项目卖点太多,户型、地段、景观、物业、品牌、性价比等都值得说一说,了解一圈,起码一个多小时。最夸张的一天,我从上午8点到晚上8点几乎滴水未进,还有7组客户只是匆忙留了号码,改天才能安排细致讲解。

客户主要是认可我们的地段和产品。在城东区域里,我们距离市中心非常近,可以说是泛市中心板块,共享武林商圈、钱江新城商圈和城东新城百万平方米综合体的资源;出行交通也便捷,德胜快速路、秋石高架、机场路、文晖路等都能轻松抵达杭城各地。

产品上,天阳的户型一如既往地好,90平方米能做大三房两卫一个储物空间,赠送面积有15平方米左右;127平方米能做大四房两卫三个储物空间,赠送面积有25平方米左右,这样的户型市面上不多见,这次文晖还做了精装修。

天阳·文晖首次开盘价格是25000元/平方米左右,要是把赠送面积折算进房价,单价只有2万元出头,这样的精装修户型价格,十分震撼。值得一提的是,为了让产品呈现出最好的效果,公司早几年便在康桥专门建了近5000平方米的精装研发基地,在那里通过1比1的剪力墙结构进行改良和优化。

开发商负责人: 外地人一买就好几套 准备包高铁接送看房团

近期来访的客户多了很多外地人,主要是温州、台州、宁波、上海这几个地方。外地购房者主要看中项目的发展前景和性价比,一买就好几套,或者是一个团体组织一起买一层。

天阳·文晖这样的位置,还是精装修的房子,价格3万元/平方米不到,应该说是很划算的,离市区近,又在东站附近,我看规划周边都是大型的综合体,等到配套都好了,价格就不是现在这个价格可以买到的了。台州认筹客户范小姐说,去年比天阳·文晖远一些的城东新城楼盘,最便宜的时候卖一万五六千元一平方米,犹豫着没买,现在升到了两万出头,所以今年她毫不犹豫出手,说不能等到什么都建成了,单价卖到3万元的时候再后悔。

如果外地客户持续增加,我们后期准备包两节高铁车厢接送他们往返,也借此让客户感受住在文晖出行的便利。

专家观点: 价值还没完全释放 现在买入是机会

据统计,天阳·文晖的周到访问量超过千人,热度持续上升,认筹数更是节节攀升,项目预计在5月就会开盘。

“在距武林广场4公里多的市中心,如此极致体贴、户型抢眼的精装住宅,每平方米25000元上下,难怪售楼部要被挤爆。”快房网K指数研究院院长杨广宏评价说,天阳·文晖这样的地段和产品,定价不贵。



天阳·文晖售楼部开放后,人气一直很旺。

杭州多位房产专家表示,以武林广场为中心,杭州东南西北同等距离的四个方向中,城东是目前价值最被低估的区域。与申花、桥西等热门板块相比,城东文晖与市中心距离更近,交通商业配套也很完善,它的未来价值还没有完全兑现。今年以来,板块价格的上涨,只是其价值的正常回归。

小贴士:

5月14日(本周六)上午9点,有意前往天阳·文晖售楼部看房的,可在杭报门口集合,快房网统一安排大巴直达。项目目前小户型交2万元减8万元,大户型交2万元减15万元。参与看房活动可拨打快房网咨询热线40088-21588;了解天阳·文晖楼盘详情可拨打4008-011-119转8817。

都市旅游 都市快报广告部主办 接稿电话: 85051502

杭州全景国际旅游有限公司 许可证 L-ZJ02481 联系电话: 85112878, 85215686, 85212668 监督电话: 87972212 武林路昌化新村公交站的杭州银行马路对面万华武林大厦 D 座

06/19,26,俄罗斯+金环游7天: 9280元	5月29,杭州-以色列,约旦10天圣景: 14999元	5/16,吴哥窟5天: 2999元
5/22,30,31,6/6,20,21,14,17,22,俄罗斯(加游谢镇+拉多加湖): 8699-9999元	8月18,北非突尼斯+摩洛哥13天: 22800元	6/15,22,巴厘岛6天: 2899元
5/21,22,25,31,6/7,18,17,21,俄罗斯+金环三镇9天: 9580-11380元	6/10,22,24,杭州出发-埃及8天: 7499-7999元	5/18,15,22,29,5,12,19,26,越南岷港4-5天: 2799元
以下俄罗斯+北欧行程已含小费	5/31,6/15,22,埃及+阿联酋10天: 9999-10499元	5/17,21,24,31,6/7,11,13,19,21,25,新西兰卡7天: 6780-7329元
秒杀:6/5,7,俄罗斯+北欧四国+峡湾+游轮13天(需成双报名): 13000元	6/1,9,15,22,29,南非8天6999元,6/8,22土耳其12天: 8999起	5月22,26,29,31,东京-大阪-东京-富士山-京都-奈良双飞6天: 3999元
秒杀:6/11,俄罗斯+谢镇+北欧四国+峡湾+游轮14天: 13000元	5/24,25,30,6/3,9,10,11,15,18,25,28,土耳其10天: 7599-7999元	6月3,10,5,16,17,19,23,东京-大阪-东京-富士山-京都-奈良6天3999元
秒杀:6/18,俄罗斯+谢镇+北欧四国+峡湾+游轮14天: 13920元	QR:6/15,22,29,德法瑞意+双古堡+哈尔施塔特12天: 10999元	5月20,27,6月3,10,17,24,日本本州七天(一日自由活动): 4499元
6月15,17,俄罗斯+北欧四国+双峡双游轮+柏林+汉堡13天: 14800元	HU:6/29,16,13,20,27,德法瑞意+双古堡+哈尔施塔特12天: 9999元	6/1,5,9,10,17,澳大利亚+新西兰11天: 12999元
6/11,16,俄罗斯+北欧四国+双峡双游轮+汉堡+法兰克福14天: 15800起	HU:6/13,20,27,德法瑞意+枫丹白露+新天鹅11天: 9800元	6/18,25,澳大利亚+新西兰+凯恩斯大堡礁12天: 15000元
6/19,22,26,28,俄罗斯+北欧四国+双峡双游轮+汉堡+法兰克福14天: 16900元	6月18,欧洲十国12天10999元,6/24,希腊10天: 10999元	6/21,澳大利亚+新西兰+凯恩斯大堡礁+大洋路13天: 15500元
6/28,7/5,12,19,26,30,俄罗斯+谢镇+双峡15天: 17200元	特价:5/26,6/30,东欧5国12天: 12000-12500元	5/29,6/5,13,19,新加坡马来西亚6天(自费600,不含250): 1999起
6/20,俄罗斯+北欧四国+双峡+汉堡+柏林+塔林15天: 18999元	6/6,11,14,17,19,21,23,28,29,30,东欧5国11-12天: 13000-13900元	6/1,17,22,24,28,新加坡马来西亚5-6天(全含自费): 2899起
6/24,杭州发,俄罗斯+北欧四国+双峡(包价值1800的自费)13天: 18300元	6/8,17,杭州出发-西班牙葡萄牙12天: 12800元	6/2,9,16,23,新马+海滨城波德申5-6天(全含自费): 2999起
7/5,7,17,19,杭州发,俄罗斯+北欧四国+北西兰(含自费1800)13天: 18800起	6/17,24,杭州出发-无自费东欧5国+波兰13天: 17000-19500元	5/21,28,30,31,6/5,11,13,19,21,25,新西兰10天: 2999-3299元
7/5,25,俄罗斯+北欧四国+双峡双游轮12天(含克宫): 18300元	6/7,12,15,19,21,22,24,29,英国+爱尔兰11-13天: 17000-19500元	5月25,6/1,8,15,22,29,美国东海岸+大瀑布11天: 11999元
7/10,20,26,30,俄罗斯+北欧四国+双峡(含克宫和游船): 18900元	6/20,25,28,30,英国+法瑞意12-14天: 14990-16500元	5/2,14,6/7,12,18,22,美国东海岸大瀑布+夏威夷14天: 17900起
6/28,俄罗斯+北欧四国+双峡+塔林+汉堡(含2100自费)13天: 18700元	5/18,泰国6天:(无自费,曼谷2晚周五,送600券): 1999元	6/5,9,12,17,20,25,美国东海岸大瀑布+夏威夷+黄石18天: 23000起
6/18,19,俄罗斯+北欧四国+双峡(含2700自费)12-13天: 17990元	5/21,24,26,28,31,泰国6天(无自费,送2场秀,1晚周五): 2299元	5-6月美国东海岸大瀑布+夏威夷+加拿大东部5大城18天: 26500起
7/15,30,8/12,俄罗斯+北欧四国+双峡(含2700自费)12天: 18300起	5/18,芽庄6天(三星):2699元,芽庄(当地五星,买二送一): 4299元	5-6月美国东海岸大瀑布+夏威夷+加拿大东西6大城20天: 29800起
7/5,11,俄罗斯+金银双环+北欧四国+双峡(含2700自费)14天: 19400起	5/22,25,上海-济州-福冈-上海: 1600-2300元	

出境委托代理社: 上海众信国旅 L-SH-CJ00104 北京凤凰国旅 L-BJ-CJ00020 上海行之旅 L-SH-CJ00073 浙江天天商务: L-ZJ-CJ00071