

去库存周期由21个月降至8个月 临平新城楼市成交今年大幅放量

文/俞琳

说到房产市场,每个人心里都有不曾降温的“房价之痛”,城东新城火了、滨江房价涨了,在杭州,好像唯独城北的临平没有那么高调地挑拨人们脆弱的房价神经。个中原因,是在不少人的印象中,临平乃是个“库存重灾区”。

其实不然。今年以来,城东副中心临平新城进入价值“兑现期”,房产市场“疾蹄快奔”,大有逆袭之势。

半年销量超去年全年八成

2015年的楼市困境是高库存,临平又是整个杭州的重灾区,因此被下了“魔咒”,冠上“高库存”的名号,然而数据证明这是对临平新城板块的误解。

据快房网K指数研究室统计,截至6月14日,今年杭州市商品房成交量达到86005套,其中余杭区30331套,成为杭州市新房交易市场上的主力,承担了超3成的去化量,临平新城又是成交量最大的板块之一,达4376套。

从余杭区各个板块的成交数据来看,除了未来科技城,临平新城是余杭区新房成交的供应大户,且仅比未来科技城少600多套。

从近5年的纵向数据来看,临平新城的商品房成交量走出了一条径直上扬的曲线——从2012年成交690套,到2015年成交5387套,进入2016年,临平新城的成交趋势更是一发不可收,不到半年时间成交量已经达到4376套,几乎每年以倍增的态势在杭州楼市中占据越来越重的分量。

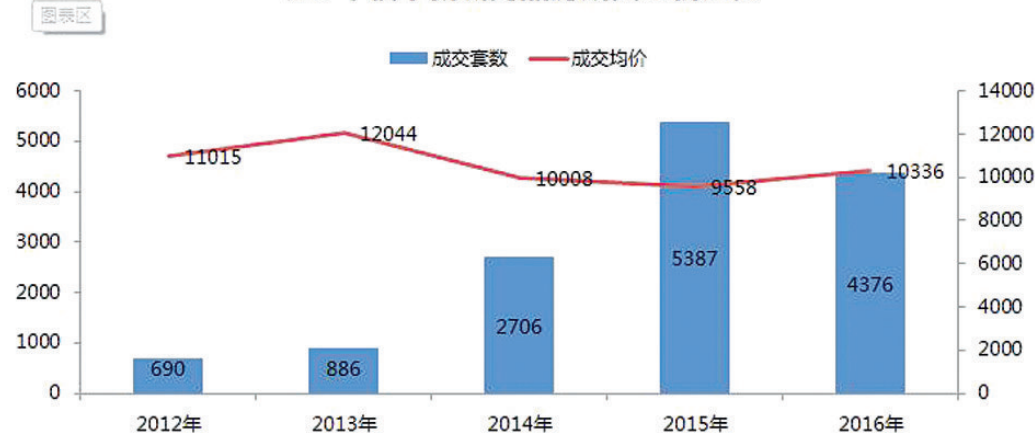
成交量抬头,临平新城板块不少在售楼盘开始霸占杭州市新房成交排行榜。从每月出炉的榜单来看,不少热门楼盘总会习惯性地刷存在感。

比如,榜单常客华元·欢乐城自开盘,战绩斐然。2014年-2015年销售面积、销售套数名列前茅;2016年3-5月狂销1500套,卫冕杭城三连冠。

成交均价小幅增长 仍不及三年前

成交量连连上涨,而供应量却后继乏力,库存量下滑,这样的规律也同样发生在号称“库存高地”的临平新城板块。

近5年临平新城商品房成交量价走势



据快房网K指数研究室的数据,杭州市库存降低的现象已经蔓延到临平新城板块。统计显示,去年年底,临平新城新房存量为9626套,以去年全年的月均去化量来计算,去化时间超过21个月,不过截至目前(6月15日15:00)该板块的存量为7450套,以今年上半年的去化速度计算(未计算潜在后期的供应量),仅剩8个多月,去化时间缩短一大半,去化周期回归正常范围内。

虽然库存量骤减,但临平新城板块的成交价格却未见大幅上涨,难怪不少网友评价“临平新城是杭州楼市的良心板块”。

从今年的成交均价来看,临平新城上半年的价格依然没有恢复到2013年12044元/平方米的巅峰,今年10335.72元的成交单价,比去年增长了778元/平方米,整体涨幅并不大。

临平某服装公司的工作人员说,最近公司不少同事打算扎根临平,“他们看中马上就下单了,不少人买了赞成·首府、理想·银泰城、梧桐蓝山等几个知名楼盘的房子。”在他们看来,这里交通便捷,关键是置业门槛低,当不少板块正疯狂涨价时,临平新城的楼盘依然保持着理性的房价。

板块发力 从量的扩张到质的提升

没有亲身走进这座城,我们很难发现,正在成长中的临平新城,早已出落得十分标致,道路通达、交通便捷、商业发达,还是杭州最先通上轨道交通的区域。

细数这些年临平新城的建设,这些品牌房企功不可没,本地知名房企绿城、赞成、华元、理想、广宇,实力派房产大鳄金地、景瑞、朗诗,还有外资背景的崇邦集团等,它们在临平城市建设的不同阶段都贡献了自己的力量,也实现了企业的自身价值。

如今的临平新城楼市,在很多人看来,就是当下房产市场的“镜像”,产品品类丰富是临平新城被越来越多购房者认可的因素之一。

区域内以梧桐蓝山、赞成·首府、景瑞·御华府、绿城·玉园等为代表的大型住宅项目构成了这个板块的主力军,同时,华元·欢乐城、崇邦·余之城、理想·银泰城等地铁上盖综合体,则为这个板块注入了新的活力。随着一个个重量级项目的落地,未来的临平新城将是一座结合商务、商业金融、文化、旅游休闲、高端居住等于一体的品质之城。

从量的扩张到质的提升,在充分的市场竞争下,临平新城的房产类型、产品质量、更全面细致的居住配套服务,正在走向成熟。

银泰喊你
来收租啦

理想·银泰城 IN 公馆

总价 39.9万^起

50m²全装时尚小公馆

一号线上盖·银泰城里·产业集群

认筹全面启动
存1.5万抵3万



理想·银泰城



公馆

展示中心:杭州市临平新城世纪大道118号(地铁1号线始发站)

tel

8850 3666

■ 投资商: 银泰置地集团&理想四维地产集团

■ 开发商: 杭州理想银泰购物中心有限公司

■ 建筑设计: 浙江省建筑设计研究院

■ 全案策划: 汉嘉地产顾问

本宣传资料为要约邀请,相关内容不排除因政府相关规划、规定及开发商未能控制的原因而发生变化,本公司保留对宣传资料修改的权利,敬请留意最新资料。对项目周边环境、交通、教育、商业及其他配套设施的介绍,旨在提供相关信息,不意味着本公司对此作出了承诺,买卖双方的权利义务以合同约定为准。本项目推广名为“理想·银泰城”,核准名为“理想·银泰城”。本资料在法律范围内由杭州理想银泰购物中心有限公司负责解释。

余售许字(2014)第00089

