



杭州豪宅市场井喷 上半年完成去年九成销量

上市公司高管和苏沪高端客户加入买房大军

文/莫利卡

火热如盛夏,今年杭州一手豪宅的交易直挂云帆,撑起了楼市的一片艳阳天。

根据快房网k指数研究室统计,截止到昨日下午2点,2016年1月1日-6月29日,杭州市(包括余杭、萧山)单价35000元/平方米以上豪宅一共成交了3097套,已接近去年全年销量的九成,其成交总金额占比达整个楼市的16%。而总价在1千万及以上的顶豪,成交比去年同期涨了35%。

“一手豪宅今年是卖疯了,有不少浙江上市公司高管套现购买。”从事豪宅销售多年的许先生说,随着市区地价不断上涨,原本持观望状态的客户也加入了买房大潮,而价格优势明显的杭州已成为周边一线城市溢出客户的重要自住、投资战场。

有项目半个月卖50套排屋 不乏上市公司高管套现购买

随着整个楼市成交量的爆发,高端的豪宅市场升温也在情理之中。这半年来,可以看到以刚需为主的杭州楼市出现了更多积极入市的改善型购房者。“今年形势好起来后,改善和投资需求都入市了,这部分需求对房子品质要求比较高,尤其是随着市中心地价越来越高,有些房价跟地价差不了多少,导致原本观望的群体也开始买了。”快房网首席评论员大老哥分析。

“我们的排屋项目4月16日开盘,在五一之前就卖了50

套。”大华西溪风情的销售人员说,除了近处的西溪湿地的资源,该项目周边的淘宝城和海创园也成为其高端产品大卖的砝码,“至少有七八组客户是附近上市公司的高管,卖掉了几百万股份付了首付,因为年薪都比较高,每月还两三万按揭也都不是问题。”该项目的工作人员称,与2014年底刚推出排屋项目相比,目前涨幅为20%-30%,一套中间套的排屋价格从原来的700万/套,涨到了900万/套。

“其实去年四五月份,就有一拨从股市套现的高端客户,如果按照成交率算,去年的供应量没有今年大,豪宅成交率也相当高。今年有不少互联网企业高管买入武林壹号,其大量的供应和成交对市中心豪宅影响很大。”一位业内人士透露,除了本地客户,来自上海、江苏的高端客户也纷纷将目光投向了杭州。

除了顶豪,杭州的中高端房产也受到周边城市客户的喜爱,“我身边就有2个上海人到杭州市中心买了房子,其中一个没有房子,在杭州投资,还有一个也是投资。”上海人顾先生说,虽然杭州房价已经涨了不少,但显然还在很多一线城市溢出购房者的接受能力范围内。

千万顶豪多卖148套涨幅35% 绿城系豪宅排行榜显强势

据统计,目前杭州一共有35个楼盘成交均价在35000元/平方米以上,其中江干区有8个,上城区7个,拱墅区6个,下城区5个,西湖区和之江区3个,余杭区2个,滨江区1个。市中

心和钱江新城板块仍然是豪宅最密集区,而老余杭、良渚板块也有绿城桃花源、万科白鹭郡西等高端赫然在列。

从成交套数看,位于排行榜前三位的都是江干区项目,绿城留香园以562套位居榜首,保利中央公馆以349套排第二,滨江华家池以273套位列第三;从成交均价看,绿城系豪宅包揽了前三席位,绿城江南里以105929元/平方米排名第一,绿城云栖玫瑰园以73828元/平方米排名第二,武林壹号以70403元/平方米排名第三;从成交总价看,排名第一的为绿城留香园,总成交264679万元,排名第二的为武林壹号,总成交263144万元,排名第三的为滨江华家池,总成交212605万元。可见,绿城系豪宅在排行榜占据了强势地位。

与2015年相比,杭州主城区的排屋别墅成交均价已从37941元/平方米涨到了41640元/平方米,涨幅约9.2%。而总价在1千万及以上的顶豪,今年已成交572套,比去年同期多卖148套,涨幅为35%。

“杭州市场今年3月份开始就非常亢奋,尤其是上海3.25新政后,很多购房者跑到杭州进行购房。市场交易热,豪宅或者说高端物业的认购积极性会增加。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,原因大致有两个:第一,此类高端物业相比上海等大城市,有价格优势,购房者有足够的动力去认购;第二,随着普通住房的价格快速上涨,会挤压或分流部分购置高端物业的需求,他预计因为杭州市场后续刺激需求释放的因素还很多,价格总体将走强。

土地市场火爆 城东板块性价比凸显

天阳·文晖精装均价2.5万元/方

文/张康康

本周一,火爆的杭城土地市场,再一次颠覆了人们的认知。

位于未来科技城的2宗宅地,分别以楼面价15282和18200元/平方米成交。其中,高达184%的溢价率,创造了近年来住宅类地块的新高。

当这个离武林广场16公里外的区域(地块离武林中心的距离),地价都拍到这个高度的时候;那些离城市中心更近的板块,理应更具价值。

但市场行情的转变,不会一蹴而就,而是需要一个过程。因此,这给了我们一个“低位”入手的机会。

譬如,武林广场东的文晖板块,新近入市的精装楼盘天阳·文晖,成交均价为25000元/方。对18200元/方的地价,是不是很具性价比?

被低估的文晖板块 地价等于未来科技城

作为杭城炙手可热的板块,未来科技城的前景,毋庸置疑。拍出高地价,无可厚非。

但若与文晖板块对比,相信多数人还是会站在文晖这边。理由很简单。文晖板块离武林中心的位置更近,最近的地方只有3公里左右,最远也不到5公里。在“地段为王”的地产界,文晖的价值不言而喻。

其次,相比还处在开发初级阶段的未来科技城,文晖现有的配套好得多。3-5公里左右的距离,就可以享受武林中心完善的城市配套。

就是这样一块优质板块,它的地价居然和未来科技城差不多。数据显示,去年下半年,文晖板块里连续出让3宗宅地,最高楼面价18479元/方,仅略高于18200元/方。

这不是文晖板块正常的价格。倘若文晖再拿宗宅地出来,放在眼下的市场环境里,最终地价可能要高出一大截。但因为时间周期上的差别,文晖目前的地价,只能体现如此。

第三,以武林广场为圆心,杭州东南西北同等距离的四个方向中,城东文晖是距离最近、并拥有较多房源的板块之一。

但是它的价格,低于距离更远的申花、桥西等区域。也就

是说,如同地价,城东是目前价值被低估的板块。

1公里价差2万元/方 1套房可以省下200万元

作为距离武林中心最近的板块之一,文晖板块从一诞生开始,就是作为高端改善而存在。

所以,板块内部分楼盘的定价,其实并不低。

例如,今年即将面市的两大新盘万科·新都会1958和朗诗·熙华府,预计均价约4.5万元/方。这个价格已然不低,它差不多已经等于早前武林核心部分房源的价格了。

幸运的是,在整个文晖板块,仍有楼盘,以较低的价格在售。它就是由天阳置业开发的全精装楼盘,天阳·文晖。项目已于5月初首次开盘,截至目前,房源成交均价仅2.5万元/方。

用距离对比下,更可以看出天阳·文晖房价的实在。

根据百度地图测距功能,万科·新都会1958和天阳·文晖的直线距离约1公里。也就是说,这短短1000米的距离,同为精装修楼盘,单价相差了近2万元/平方米。以1套100平方米的户型计算,相当于省下了200万元。

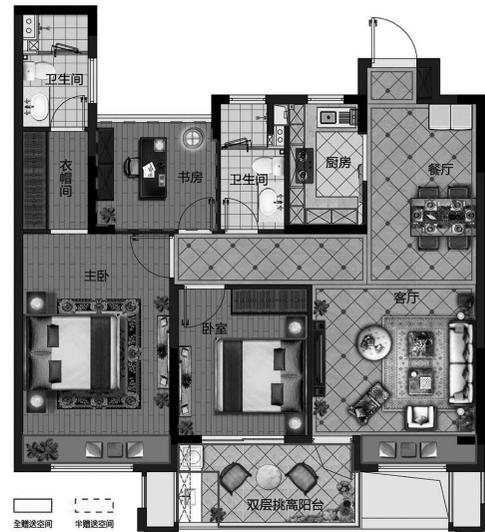
另外,天阳·文晖本身条件也不错。与项目最近的闸弄口和彭埠地铁站的步行距离约2公里,到火车站距离也非常近。

90-127方精研户型 收纳空间令人惊叹

“早几年购房者的需求是户型采光和通风;随着时代的进步,开始追求大尺度;再接下来希望可以省事,追求精装修;真正对生活品质有追求的购房者,要的是什么呢,这是我们天阳近年来研究的事情。”天阳集团负责人坦言:“我们非常重视户型的迭代更新,并有专门的研发基地。”

据近年一项中国城市住房调查报告显示,70%以上的受访者均表示需要储藏空间。从中国城市住宅发展来看,在住宅功能空间设计上,一直延续着片面重视“居住行为空间”的设置,而忽视“生活物品空间”的设置,住宅储藏与收纳空间的设计基本理念非常欠缺。

天阳一直走在杭州户型研发的前列,每一个项目都在进步,在今年的新品天阳·文晖项目上,除了常规好户型的标配南北通透全明、空间尺度和功能兼备;高品质楼盘的精装修



外,还增加了为业主入住后实实在在过日子考虑的收纳空间。

天阳·文晖127平方米四室双卫的户型,赠送的面积超过20平方米。该户型有3个储藏空间,特别适合女主人衣服多三代同堂杂物多等各类储物需求。

90平方米两房三卫的产品,是市面上不少户型120平方米左右的感受,除了大三房,约16平方米的赠送面积外,还有一个独立储藏室,可以算是小户型中的高配产品。值得一提的是,天阳·文晖所在的市中心区域,小户型存量少,该户型目前所处的地段,使得天阳·文晖的90平方米成为卖一套少一套的稀缺产品。

活动小贴士:

预约7月9日(下周六)上午看房团,可拨打快房网咨询报名热线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					
特价:7月1,2,3,4,5,6泰国6天(无自费,一晚国五): 1999-2399元 特价:直飞泰国6-7天(天天发团,无自费,一晚国五,晚上送秀): 2999-3399元 特价:7/9,14,16,23,28,30转机泰国6天(无自费,3晚国五+2晚海边): 2899元 特价:7月22,新马+波德申4晚6天(无自费,不含签证): 2980元 7/27,29,31,8/3,5,10,12新马+波德申4晚6天(无自费,不含签证): 3380元 特价:7/4,5,11,18,25普吉6天(出海三岛,住当五): 3999-4499元 特价:7/14,16,19,21,23,26,30普吉6天(3晚国五+1晚海边五星): 4999元 特价:7/11,8/8,22直飞巴厘岛4晚5天(国五,双岛出海): 6599元 特价:7/9,19,20,24,27,29直飞巴厘岛5晚6天(国五,双岛出海): 6899元 特价:7/9,16,23,30,8/6,13,20,港转巴厘岛4晚6天(精品酒店): 4399-4999元 特价:周一,二,五,六,长滩自由行5(机票+3A酒店): 3899起 特价:天天发团:长滩半自由行5-6天(送出海一日游): 4299-4899元 特价:7月11,12自由行长滩5天(第二人立减1000元): 4099元 7月12,19,26,8月2,16,23,30,苏梅岛5天自由行: 5799起 7月9,14,30,8月4,20,25,苏梅岛6天自由行: 5999起 7月9,15,19,25,8月9,10,14,16,28,29,沙巴5天: 4299-4599元 7月16,21,26,31,8/5,10,15,20,25塞班岛5晚6天: 6999起	上海出发:东京/大阪/名古屋-富士山6天: 5299起 出发日期:7月14,17,19,24,31,8月7,9,11,14日 杭州出发:日本东京-大阪-京都-奈良-富士山6天: 6199元 出发日期:7月21,24,26,31,8月2,4,7,9,14,16日 特价:6/30,7/7,直飞斯里兰卡5晚7天(全含无自费): 6799元 特价:7/12,16,23,30直飞斯里兰卡6晚7天: 7488-7788元 特价:7/9,16,23,30斯里兰卡6晚8天(香港转,全含): 7999元 特价:7/3,7,10,11:峴港4-5天(海边五星):3999起,国五: 4399元 特价:7/14,17,21,24,26,31,峴港四星4099-4299元,五星: 4799元起 尾单:7月11,18,越南西贡+美奈5天: 2999起 特价:7月13,20,27,8/3,10西贡+美奈+芽庄6天: 5999元 尾单:7月12,芽庄6天四星:3499元7月6,11三人同行一人免单: 4899起 特价:7月17,24,31,8/7,14,16,21,芽庄5天(当地四星): 3980元 7月5,7,12,14,19,21,26,芽庄6天(当地五星送688元) 4980元 7/30,8/4,6,11,13,18,20,25,27芽庄6天(国际四星,白班): 4699起 特价:7月9,16,23,30,杭州-阿联酋迪拜3晚6天: 6199起 特价:7月22,26,8月2,12,上海-南非5晚8天: 7299-7599元 五星:7月8,11,13,15,18,20,22,25,29,柬埔寨5-6天: 2999元	尾单:7月29,8月5日:西班牙9天: 7500元 海洋水手号:7/6,19,24,29,上海-韩国-日本-上海5天: 3299起 幸运号或赛琳娜:7/7,8,11,12,16,上海-韩国-日本-上海: 2200起 超特价:8月28日:俄罗斯8天(含四大宫殿和游船,无自费): 9000元 尾单:7月11,12,俄罗斯+谢镇7天: 8699元 7/16,20,28,8/3,7,10,13,15,18,24,31,俄罗斯+谢镇7天: 9799起 7月14,21,28,8/4,11,俄罗斯伊尔库茨克+贝加尔湖6天: 7390元 8月22,9月19,俄罗斯金环+贝加尔湖全景12天: 17800元 特价:7月16,包机俄罗斯+北欧四国+峡湾14天: 10800元 特价:7月23,30,包机俄罗斯+金环谢镇+北欧四国14天: 11800元 特价:7/18,22,26,东航俄罗斯+北欧四国+双峡+德国14天: 13800元 特价:7月31,第二人半价:俄罗斯+北欧四国+峡湾13天: 17199元 7/20,25,27,8/4,8,俄罗斯+北欧四国+德国+双峡湾14天: 16990元 7/20,29,31,8/7,9法瑞意+金色快车+新天鹅12天(无自费): 13999元 7/20,8月2,14,16,法瑞意+新天鹅堡11天: 10999-11900元 7月30,31,8月2,英国+爱尔兰11-12天: 19700元起 尾单:7月27,8月3日:东欧+波兰5国12天: 14800元 7月13,24,27,东欧+波兰5国14天: 16000-16800元 8月1,英法瑞意14天: 17500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					