



70/90 政策取消后 杭州多个板块小户型房源告急

市中心90方断供,不少新入市楼盘将做纯改善住宅

文/商报记者 周坚洪 见习记者 刘恋

随着“70/90”政策的退出,杭州新建住宅市场小户型也逐渐减少,目前新入市楼盘中几乎不见70方户型的踪迹,部分区域90方房源告急,或者占比逐渐缩小。一来相对90方户型,面积大一点的户型更好开发,也无需再多做产品设计;二来90方户型开发成本高,利润不比大户型;三来做大户型可以博取更高的溢价,同一个楼盘90平方米户型与120平方米户型之间差价有的高达2000元/平方米以上。今天我们来盘点杭州市区五大热门板块中逐渐减少的90方房源。

市中心板块

库存不足200套 未来将面临“断供”

市中心板块一直都是高端改善型项目扎堆聚集地,此前,受到“70/90”政策的限制,市中心豪宅项目在规划时都设计了89方小户型产品。不过,随着“70/90”政策的退出,板块内去年成交的几宗地块没有了小户型产品的制约,而且从去年年中开始,改善型潮流回暖,这些新项目基本上以纯改善户型为主。接下来一段时间,市中心小户型供应或将面临“断供”局面。

根据克尔瑞的数据显示,截至今年4月30日,杭州市中心板块90方以下小户型住宅的存量总共只有193套。记者查阅透明售房网发现,目前该板块的小户型房源主要集中在世茂天宸、绿地·华家池印、昆仑公馆和九龙仓·君玺这几个项目。透明售房网数据显示,截至昨天,世茂天宸在售90方以下住宅房源共96套,几乎占据整个板块的“半壁江山”。绿地·华家池印在售有24套小户型房源,另外该项目还有相当一部分小户型房源处于“限制房产”状态。此外,交付多年的昆仑公馆还有14套小户型尾房,九龙仓·君玺也有12套。

一边是小户型存量已然不多,另一面,则是后续几乎没有新增供应量。去年下半年,市中心板块先后拍出多宗高价地块,即现在的朗诗·熙华府、万科·新都会1958、大家绿城·金麟府、阳光城·文澜府等,这些项目将在接下来先后推出。这几个楼盘,全都定位于中高端改善型,金麟府和新都会1958的户型面积都是125平方米起步,文澜府的最小面积也有108平方米,只有最晚亮相的朗诗·熙华府有30余套90方小户型房源。在未来一段时间内,市中心小户型住宅房源即将“断供”。

城东新城板块

小户型去化速度快 接下来还有不少供应

在刚改项目云集的城东新城板块,其实并不缺乏90方小户型房源,这个板块的特点在于,小户型去化速度快,如果新增供应稍迟缓,就可能出现短暂的“断档期”。

克尔瑞数据显示,截至4月30日,城东新城的小户型房源供应总量为1522套,4个月以前,去年12月底时,这个数字是2300多套,下降程度十分明显。目前,城东新城小户型房源主要集中在中大普升、锦润公寓、东元府等项目上,各自都有200套左右的存量。

进入5月,随着滨江德信·东方星城、天阳·文晖和万科·中央公园等项目的先后开盘,城东新城板块的小户型供应量立刻回升。据这三个项目的销售人员介绍,东方新城整个项目中,共有3幢全部是89方小户型房源,共计200多套;万科·中央公园有4幢楼全部为小户型房源,房源量也有两三百套;而天阳·文晖有70%的房源都是小户型。此外,招商·雍和府和地铁绿城·杨柳郡等项目也有一定体量的小户型房源。



滨江板块

个别项目储备丰富 核心区域小户型紧缺

滨江板块在最近一两年的发展势头十分凶猛,“国际滨”呼之欲出。与此同时,滨江楼市大步迈向“三字头”时代,越来越多的纯改善型项目在此落地生根。目前,滨江板块的小户型供应呈现出两极分化的态势,个别项目储备丰富,而核心区域则非常紧缺。

克尔瑞的统计数据显示,截至4月30日,滨江高教板块的小户型房源库存量仅有52套,而滨江区政府板块的数量更少,只有23套。一个月时间过去,现在滨江核心区域的小户型供应量又有所减少。据透明售房网数据显示,截至昨天,钱塘玫瑰湾在售小户型房源共37套,绿地旭辉城只剩17套,这也是滨江核心区域仅有的两个小户型在售量达到两位数的项目。

不过,在滨江的南部区域,有一些项目的小户型房源储备却很丰富。据透明售房网显示,嘉凯城·杭州中凯城市之光目前在售还有270多套90方以下户型房源,中南·白马湖壹号更多,还有410多套小户型房源。这两个项目将成为滨江小户型的主要供应源。

另外,从土地市场情况看,接下来滨江新的小户型供应量也不会很大。去年,滨江拍出了两宗高价地,全部位于钱塘江沿岸,分别被绿城九龙仓联合体和金茂拿下,这两块地都将打造成高端改善型项目,估计会与小户型“绝缘”。

未来科技城板块

住宅产品结构在改变 未来或将刚需为辅、改善为主

几年前,未来科技城板块是绝对的刚需板块,如今这里普通公寓房价也攀上了2万4一平方米。除了价格的提升,建筑产品结构的改变也是板块楼市的一大特征,小排屋及低密洋房在新入市楼盘中十分盛行。另一方面,板块内新建住宅库存不断在下降,使得原本为刚需天堂的未来科技城板块90方住宅供应量显著下滑。

据克尔瑞数据统计,截至4月30日,未来科技城板块内80-90方房源套数为854套。值得一提的是,800多套房源中,包括淘宝城三期住宅的320套及万科·星空如今已经售罄的114套。据透明售房网房屋销控表显示,板块内在售楼盘中,合景天峻有173套90方左右房源未售,以2、3、4号楼居多,为供应主力,西溪永乐城79套89方未售,万通时尚公馆还有32套89方供应,除此外,新城峯璟、合景瑜翠园、西溪蓝海城等盘仅剩10多套90方未售。

另外新盘这边,万科·星空总体量小,共434户,目前领取预售证的有35套90方未售。另外,下半年入市的楼盘中,金地西溪风华只规划了125-138平方米户型,为中高端改善住宅。即将亮相的万科·溪望产品构架为洋房及排屋,洋房中89方产品占全项目51%,共484户,比例不算低。未来科技城楼市产品或将走上刚需为辅、改善为主之路。

申花板块

90方时代逐渐没落 纯改善住区正在崛起

5月份,申花庆隆板块热电厂宅地以31403元/平方米楼面价成交,业界纷纷表示,申花正迈入纯改善时代。改善的标志之一就是居住房屋户型的增大,大户型相对贵是杭州楼市的特性,同一个楼盘90平方米户型与120平方米户型之间差价有的高达2000元/平方米以上。在申花这个寸土寸金的板块中,开发商显然是开发大户型产品以得更高的溢价,目前板块内在售商品房还有90平方米户型的一亩三分地,但是新盘90方的供应量逐渐在减少。

据透明售房网房屋销控表显示,在售楼盘如黄龙·金茂悦、九龙仓招商·雍景湾、景瑞·悦西台、融信·学院府等还有不少90方供应。截至昨日,黄龙·金茂悦还有近130套90方房源未售,以8号楼居多,其中8号楼1单元未开盘。九龙仓招商·雍景湾推二期组团学院北麓,目前在售楼需户型89方有110套,73方则有158套。景瑞·悦西台有35套89方毛坯房源未售,大多在顶底楼,另外还有2号楼73套定制精装89方未售。融信·学院府尽管在售90方仅10套不到,但即将加推的4号楼有不少90方房源。

由此看来,在售楼盘中目前90方供应量不算低。但是,今年4月份以来首开及亮相的新盘中,除了浙旅德信·西宸,其他楼盘90方供应占比便大大减少甚至为零。浙旅德信·西宸这个盘体量不大,总共6栋楼,上周末加推1号楼38套90方房源全部售罄,预计后期还会继续推出该面积户型,只是供应套数有限。申花路上的九龙仓·珑玺目前在售90平方米户型仅剩30套不到。6月份将首开的碧桂园·西江月户数351套,90方仅占100套左右,首开151套房源中,90方48套。此外,仅仅公布案名的天阳·武林邸及滨江·锦绣之城都将打造成纯改善住区,武林邸户型以110-130平方米为主,锦绣之城也不会有90方产品。