



B

“老破小”因为学区好 单价竟要3万元以上

每年三四月份,都是学区房行情最好的时候。今年因为鄞州区原江东片2020年初中招生政策调整,不再实行“校校对口”即小学直升对口初中,而变为需到户籍所在地学校就近读初中,因此在小学学区房之外,更多了一层往年没有的初中学区房概念。

“我们店位于老江东的学区房片区,主要卖与四眼碶小学、七中对口的房子。政策出台后,很多客户来咨询买学区房的事。我们门店从三月份到六月份,每个月都能成交五六十套房子,买学区房的客户占了70%~80%。”南天房产旗舰店总经理钟银芬说,尤其是双学区的房子,比如大步小区、丽江新都、维科新城、华严社区等,十分抢手。

市民高女士从去年3月开始看这附近的学区房。“我的要求就是总价低、面积小,名下没有学籍占用,无非就是要落户读书。”高女士去年的预算是100万元,今年愿意再加20万元左右,但至今没有买到中意的房子。

记者从钟银芬处了解到,大步小区的一位房东,他将一套面积仅为40多平方米的“老破小”挂在他们门店,在四月份时报价115万元,经过多次调价,现在报价142万元——“就是每次有意向客户找他买房子时,他就反悔提价……”

钟银芬介绍说,大步小区二手房在去年的均价是22000元~23000元/平方米,这半年内,单价整体涨了3000元,涨幅在12%~15%。有些面积在50平方米以下的“老破小”,均价甚至已经高达32000元/平方米。

在学区房概念之外,拆迁预期是拉动“老破小”一房难求、价格飙升的更有力因素。

白鹤社区和划船社区因为被列入首批未来社区试点创建项目建议名单——虽然还只是建议、没有最终确定,“原拆原建”传言纷纷,这两个老小区的二手房价格短短一个月内从21000元/平方米左右,飙涨到了28000元/平方米,涨幅高达30%。目前据房产中介称,这两个小区的“老破小”房源,极少有人卖出,偶有挂出,第二天就会被“抢”走——即便有的房子要价已经超过3万元/平方米。

相比之下,老三区内学区一般,短时间内拆迁可能性小,车位配套少,多层的、面积大的二手房,都比较难卖。比如海曙区联丰红楼,位于海曙中心位置,离火车站、飞机场也近,但价格一直停留在22000元/平方米左右。

C

新“地王”周边的二手房怎么样了?

土地市场的动静,在影响新房售价的同时,同样也影响到了二手房市场。

“我们业主微信群里常有业主在发土拍直播、土拍结果,结果出来后大家讨论的热情也很足,尤其是想要卖房的年轻房东,对土拍挺关注的。”市民张先生说。

随着日益发达的网络传播,如今,土拍已经受到越来越多的市民关注,房东对地价和房价关系的敏感度也相应提高。

4月初,东部新城核心区地块竞价出让,这块地在第二轮报价时直接拍到了最高限价23.39亿元,最终被绿城旗下的杭州致文投资有限公司以20750元/平方米的封顶价再配建21200平方米人才安居房夺得。业内人士估测,绿城拿到的这块地,即凤起潮鸣(推广名),实际楼面价将近28000元/平方米。

虽然目前凤起潮鸣的销售价格尚未出来,但周边的小区业主已经有了自己的心理价。这块地的北侧就是东悦府。6月,市民蔡先生购买的东悦府一期交付:“我们高层已经有邻居把房子挂到中介了,挂牌单价超过5万元。”

家住都市森林的王先生是一位长期关注楼市的业内人士,他告诉记者,自从5月份钟公庙街道的鄞州区yz07-03-h3地块以封顶价20750元/平方米+人才房面积4700平方米成交后,来都市森林看房子的客户很多。“成交的确比之前活跃了,我身边有不少邻居卖掉了,特别是高层的房子很好卖。”王先生说。

这块地和都市森林同处后庙路、堇山路,相距不到1000米,据业内人士估测,实际成交地价已高达23000元/平方米,面粉价格急迫面包价格。拍地之前,都市森林二手房实际成交价格大概在27000元/平方米左右,但在之后不到2个月的时间里,实际成交价已经涨到30000元/平方米左右,涨幅约10%。

上半年,长丰、庄市、高塘、小港等区域的地价接连被刷新,周边原本老旧的二手房似乎被重新唤醒。但并不是所有房子都能乘着这一波热点迅速转手,即使在同一个小区里,也有卖得快的,和卖不动的。

比如上述的王先生,至今尚未找到合适的买家。“我这套房子户型很好,得房率很高,就是没电梯,因为楼层比较高,客群有点受限,我也不想降价贱卖……”

另外,据记者从房产中介处了解,原高塘四村地块虽然拍出了宁波目前最高地价,但北边的繁景花园在二手房市场的挂牌价依旧在1.8万元~1.9万元/平方米,6月份时的价格和年初一样,并未出现上涨。而康桥经典二手房的挂牌价不仅没有上涨,与1月~3月相比,单价还便宜了一两千元,目前挂牌均价约2.6万元/平方米。高塘花园在二手房市场也并不吃香,6月份的挂牌价约2.2万元/平方米,基本没有上涨。

D

奉化二手房市场比新房逊色甚多

在上半年的新房市场中,奉化表现“惊艳”,新楼盘开一次“光盘”一次,但奉化二手房市场在上半年的表现,却较新房相差甚远。

市房管中心统计数据 displays,上半年里奉化共成交二手房3021套,在市六区中是最少的。

市六区上半年二手房成交量最高的是鄞州区,接近15000套,几乎占市区二手房成交的“半壁江山”。其次是海曙的8300余套。镇海上半年成交二手房接近5000套,比江北还多出近千套。北仑二手房的成交量和奉化差不多,稍多几百套。

值得关注的是,奉化新房市场目前投资客占比在百分之七八十,上半年全区共成交了11164套新建商品住房。这意味着两年之后这批新房交付,其中将会有七八千套大概率是要在二手房市场上挂售的。如按今年上半年奉化这样的二手房成交量,业内人士认为,投资客顺利脱手可能不会太容易。

奉化是典型的“一二手倒挂”的区域,目前城区热门地段如奉化万达周边,次新房要价在15000元~16000元/平方米,高的甚至接近2万元/平方米,这较在售新盘每平方米普遍一万二三元、高的一万五六元的售价,显然是难卖的。而两年后如果新盘限价依然,则今年上半年投资客入手的这批新房交付、转换为二手房后,套利空间可以想象。