

谁是『最具升值潜力楼盘』?

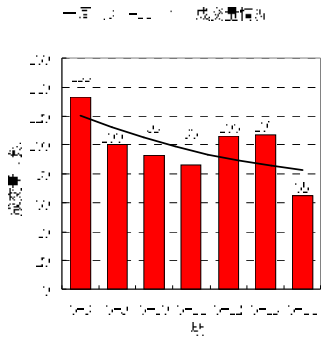
读者短信投票已经开通



宏观调控效果显现 日成交量维持百套

这一周杭州楼市持续受国家宏观政策的调控影响,继续下挫,总计成交 690 套。

本周截至当天 22:00, 杭州市透明售房系统显示的成交情况如下:



6月8日(周四)成交 133 套,预定量 17 套,共有 39 个楼盘成交,住宅均价 6052 元/平方米,商品房成交 72 套,销售均价 9311 元/平方米,经济适用房成交了 61 套。

当天,继续受国家宏观调控政策的影响,预订量创下近期以来新低,仅预订了 17 套,商品房成交数量比前一天有所增加,达到 72 套,这一天成交楼盘中,以商业地产成交为首,杭州大世界五金城成交 10 套,位居第一,受人热捧的盛元慧谷等楼盘的成交量继续保持平稳的态势,景江城市花园区位优势突出,以成交均价每平方米 7996 元居于第二。

6月9日(周五)成交 100 套,预定量 30 套,交易面积 10128.65 平方米,共有 37 个楼盘成交,销售均价 8041 元/平方米,住宅均价 7795 元/平方米,商品房成交 64 套。

当天成交量没有能保持高涨态势,基本保持在稳定水平,商品房的成交量相对于前几天进一步下降。前一天成交量居首的杭州大世界五金城当天只成交了 5 套,当天成交量最多的是超级星期天,以 6231 元/平方米的均价成交了 6 套。相对成交量较高的楼盘还有世纪新筑、春江时代、和睦院、紫庭花园、盛元慧谷、金色海岸等。

6月10日(周六)成交 93 套,预定量 42 套,交易面积 10570 平方米,共有 25 个楼盘成交,销售均价 7996 元/平方米,住宅均价 7933 元/平方米。

当天经济适用房没有成交。成交量一路下跌,跌破百套,只成交了 93 套,但单个楼盘成交量还是比较大的,如西鉴枫景、瑞立中央花城当天成交量均有突破 10 套,和睦苑、世纪新筑也均有较高的成交,当天预定量中,凤凰城预定达到 20 套。

6月11日(周日)成交 86 套,预定量 42 套,交易面积 8972 平方米,共有 23 个楼盘成交,销售均价 7196 元/平方米,住宅均价 6948 元/平方米。

当天预定量与前一天持平,成交量持续

下跌的惯性,经济适用房无成交。销售均价也相应一路下降,当天销售均价只有 7196 元/平方米。当天香槟湾花园成交量创单个楼盘成交新高达到 32 套,杭州大世界五金城成交也有所回升达到 12 套,两个楼盘成交超过杭城总成交量的一半,另外,瑞立中央花城也有 8 套的成交,其他楼盘均在 3 套及 3 套以下,滨江区和江干区成为当天成交较热区域。近日开盘的凤凰城今日预定 8 套,目前仍未有成交出现。

6月12日(周一)成交 106 套,预定量 34 套,交易面积 10633 平方米,共有 39 个楼盘成交,销售均价 8748 元/平方米,住宅均价 6780 元/平方米,商品房成交 69 套,均价 11188 元/平方米。

当天成交量较前两天有所回升,超过百套,其中经济适用房成交 37 套。香槟湾花园、杭州大世界五金城继续保持前一天成交水平,达到 12 套,瑞立中央花城等近期成交较高的楼盘今日没有继续突出成交,从当天商品房整体成交看万元房有抬头之势,盛世钱塘、浅水湾城市花园、春江花月等万元以上住宅楼都有所成交外,广利大厦、元华商务大厦等高价商用楼也成交不错。

6月13日(周二)成交 107 套,预定量 18 套,交易面积 10471.14 平方米,共有 34 个楼盘成交,销售均价 6922 元/平方米,住宅均价 6727 元/平方米,商品房成交 74 套,均价 8317 元/平方米。

当天预定量有所下降,成交达到 107 套的成交量,其中有经济适用房成交 33 套。在预定量上,凤凰城最多,占了 9 套,但是没有一套成交。当天单个楼盘成交量没有能突破 10 套的,印象广场成交了 8 套。前几天成交量相对较高的楼盘,新青年广场、风雅钱塘、华荣时代大厦、大世界五金城和超级星期天也都有稳定的成交量。

6月14日(周三)成交 65 套,预定量 32 套,交易面积 9422 平方米,共有 28 个楼盘成交,销售均价 12804 元/平方米,住宅均价 8310 元/平方米,商品房成交 62 套,均价 13127 元/平方米。

当日由于经济适用房成交量的减少,成交量下跌至 65 套,但商品房成交量处于稳定状态。当天的整体均价突破每平方万元,中山花园以 22610 元/平方米的均价成交 5 套,东方金座、绿洲花园、西子铭苑、水岸帝景、环球中心等万元房也有一定成交,促使当天均价较大幅度的提升。

6月1日实施的宏观调控,再一次抑制今年回暖的楼市,从本周的销售成绩很明显可以看出,市场成交低迷,这次新政给那些准备购房的人又是一次打击,使其不得不退回到观望线上,相信楼市需要一段时间的内外调节,来适应新的政策环境。

“楼盘要升值,地段、地段还是地段”、“楼盘所在区域的规划也很重要”……6月8日,《今日早报》、《城市假日周刊》和早报置业顾问团联合推出“杭州最具升值潜力楼盘”评选活动后,读者投票非常踊跃。为了让更多读者参与投票,本报从今天开始推出短信投票。

读者热议最具升值潜力楼盘

投票的读者中不乏民间高手。杭州人赵先生为此还总结出一套理论:楼盘能不能升值,既要大环境,也要看小环境。大环境主要是看地段。这里所说的地段,并不单单指市中心的黄金地段,而应该是看楼盘所处位置将来的地位,比如是否在规划的交通干线上,周边是否要兴建大型的商业配套、政府的市政配套计划是否支持等等。

“此外,社区的小环境也是楼盘保值增值的重要因素。小区的容积率、绿化率是否符合理想居所的要求,户型是否舒适合理等等,这些都是社区内规划的重要组成部分。”他娓娓道来。

另外一位购房者何先生认为,选择升值潜力的楼盘还要看楼盘的产品定位。“比如买高档产品的,大户型或者舒适户型的住宅可能最有升值潜力;如果定位中低档产品,中小户型可能变现会容易一点”。

“开发商的品牌和物业管理也很重

要”,读者张女士从自己的切身体会中总结出经验。她目前所住的小区由杭州某知名物业管理公司管理,绿化环境非常好,冲着这一点,她马上下了单。

短信投票今起开通

为了让更多的读者参与投票,从今天开始,除了读者调查表之外,本报还推出了短信投票方式。

手机用户和小灵通用户发送短信具体方法是:移动用户发送“楼盘编号、楼盘编号……”到 0777756006(如:发展绿城·翡翠城,则发送“129”);联通用户发送“楼盘编号、楼盘编号……”到 777756006;小灵通用户发送“楼盘编号、楼盘编号……”到 333356006。每条短信收费 0.2 元。短信投票结果可上网站查询,网址为 sms.zjonline.com.cn/zm, 用户名和密码均是 zj56006。

参与投票的读者均有机会获得大奖。奖品设置为:一等奖(1名),奖品为 29 英寸彩电一台,二等奖(5名),奖品为电子复读机一台,三等奖(20名),奖品为电子体重秤一台。我们将根据读者意见,同时综合置业顾问团的意见,对杭州在售或者将售楼盘进行层层筛选,最终选出杭州最具升值潜力的楼盘。



一周楼市速递 (6.8-6.15)

6月8日
■中德沪杭磁浮谈判陷僵局 德方不愿转让技术。

6月9日
■新盘交易快报:商品房成交 64 套。
■银湖开发商俱乐部成立。
■东海·水景城二期隆重开工。
■国六条在杭贯彻落实,小户型房源将大大增加。

6月10日
■亲亲家园三期南坊组团开盘,产品类型有多层和小高层,主力户型面积 90-130 平方米。
■杭州公交开通 K566 路新线,从东冠公交站至下沙高教文津站,连起滨江和下沙。

6月11日
■在成都举行的第三届城市竞争力

国际论坛上,第一部《全球城市竞争力报告(2005-2006)》正式公开发布,杭州综合竞争力排全球第 85 位。

6月12日
■亲亲家园推出“亲朋团购计划”,亲朋团购组达三人,即可获得 9.7 折购房优惠(不得与其他优惠同时享用)。
■杭州市地税局的最新统计显示,借助省房交会的东风,今年以来杭州房地产税收呈现的下滑趋势出现反弹。
■近期,主要工业国家纷纷选择加息,意味着世界经济已经进入了新一轮加息周期。提高利率将对中国目前过度投机的房地产市场来说构成致命一击。

6月13日
■同方·燕语林森多层洋房即将推出,内部认证进入最后阶段。

■凤凰城即将结顶,准现房销售。
■枫华府第学院路 129 号营销中心特辟夜市购房,营业时间延至 21:00。

6月14日
■绿城房产 7 月欲赴港上市 筹资约 40 亿港元。
■楼市冷清,杭城二手房打“无营业税”招牌。
■杭州近 20 个楼盘延期开工,明年上半年杭州楼市供应将紧缩。
■省 13 届房博会将于 9 月召开 展位招商全面启动。

6月15日
■威尼斯水城仅存 150 套珍藏版底层水景洋房即将开放。
■旅游·水印城将于本月下旬推出 6 号楼“天筑”。

■绿都·湖滨花园,水景花园洋房准现房发售,年内入住。

■华安·西溪山庄地中海风情排屋团即将推出。
■盛世嘉园一层沿街旺铺、70-120 平方米经济型公寓即将推出。
■方易·西鉴枫景 1 期开盘热销中。
■天阳·棕榈湾现房实景已精彩呈现。

■钱塘·梧桐公寓 2 期 150 平方米、“3 阳房”即将开盘。
■世贸丽晶城欧美中心近期亮相,配备直升机坪和宾利车队。