

中国房地产 研报



杭州“破发”的“万人摇”红盘给市场有何启示？

杭州“破发”的“万人摇”红盘给市场有何启示？

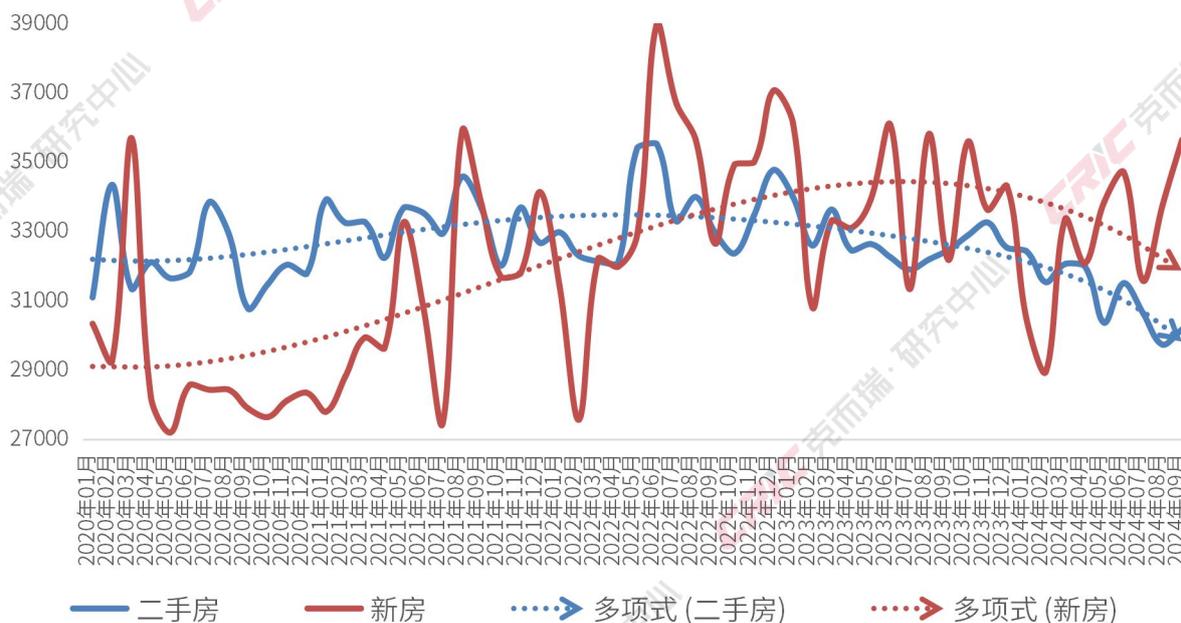
文/杨科伟 俞倩倩

随着楼市下行，二手房持续以价换量，而新房市场因地价高位持稳而使得房价相对坚挺，因而热门城市一二手房已经由此前的价格倒挂变为正向价差逐步扩大，下文我们以杭州为例，具体看一下当前其一二手房价格变化和区域特征，随着新房市场热度下降，此前曾经的热门板块“万人摇”楼盘是仍能获利还是面临破发，哪些楼盘保值增值性更为良好呢？

一、一二手房价“倒挂”于2022年中逆转且价差逐月拉大，钱塘、临平二手已低于新房约35%

从杭州2020年以来一二手成交均价变动情况来看，因新房房价稳中有增、高位波动，而二手房“先增后降”自2022年中以来波动下行，一二手房房价也由此前的显著倒挂转变为当前正向价差的持续扩大，尤其是2024年以来，新房与二手房价差已由3月的1297元/平方米扩大至9月的5466元/平方米。

图：杭州一二手房成交均价2020年以来月度变动情况（单位：元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

分区域来看，当前仅西湖区一二手房仍存价格倒挂，余下多数区域一二手房保持正向价差。而价差较为显著的当属钱塘区和临平区，2024年9月末新房和二手房价差比值均在1.5以上，新房成交均价显著高于二手，而绝对量层面，新房和二手房正向价差也达到了约1万元/平方米。

表：杭州2024年9月分区域一二手房价差情况对比（单位：元/平方米）

区域	新房	二手房	新房/二手房比值	新房与二手房价差
钱塘区	30579	19587	1.56	10992
临平区	27114	17852	1.52	9262
拱墅区	44439	35203	1.26	9236

余杭区	31651	25219	1.26	6432
上城区	42615	34390	1.24	8225
滨江区	42826	38113	1.12	4713
萧山区	34895	31328	1.11	3567
西湖区	34990	37980	0.92	-2990
汇总	35637	30171	1.18	5466

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、曾经万人摇红盘 7 成以上尚能盈利，高溢价和破发都是个别现象

伴随着二手房价持续下行，此前热门板块“一房难求”的万人摇楼盘，当前二手房价也面临下行危机，我们统计了 2018 年-2021 年，杭州共出现了 32 次“万人摇”，涉及 20 个楼盘，遍布义桥、星桥、未来科技城、三墩、钱江世纪城、良渚等多个板块，而从 2024 年 9 月尚有成交的 14 个小区来看，对比其之前新房成交均价和当前二手房成交均价来看，7 成以上尚能盈利（回报率大于 0%），高溢价（回报率 45% 以上）和破发（回报率小于 0%）都是个别现象。

表：杭州曾经万人摇红盘新房成交均价和当前二手房成交均价对比（单位：元/平方米）

楼盘名	区域	板块	交付时间	新房成交均价	二手房成交均价（2024 年 9 月）	回报率
融信保利创世纪	萧山区	奥体	2020 年 10 月	34700	60938	75.61%
融信澜天	余杭区	良渚	一期 2019 年 7 月 二期 2019 年底	18460	26960	46.04%
华夏四季	余杭区	未来科技城	2020 年 6 月	26500	33121	24.98%
绿城杨柳郡四期	上城区	艮北	2021 年 6 月	35377	42911	21.30%
城北万象城幸福里	余杭区	良渚	2022 年 10 月	26500	30418	14.79%
龙湖江与城	钱塘区	大江东	一期 2020 年 12 月 二期 2021 年 12 月	17800	20061	12.70%
中国铁建万科江湾城	萧山区	义桥	2019 年 7 月	16523	18504	11.99%
远洋路劲上河宸章	临平区	崇贤	2019 年 12 月	17800	19300	8.43%
天都城滨沁公寓	临平区	星桥	2019 年 12 月	14292	15381	7.62%
万科未来城三期	余杭区	良渚	2019 年底	22000	22778	3.54%
保利融信和光尘樾	余杭区	良渚	2022 年下半年	25747	25173	-2.23%
卓越蔚蓝领秀二期	临平区	星桥	2019 年 8 月	14780	14417	-2.46%
远洋西溪公馆	余杭区	未来科技城	南区 2021 年 3 月 北区 2021 年 7 月	27917	25647	-8.13%
融创城	钱塘区	大江东	2022 年 12 月	18833	16591	-11.90%
滨江博语华庭	萧山区	北干西	2023 年 6 月（限售）	34000	/	限售五年
建发金辉紫璋台	西湖区	三墩北	2021 年 12 月（限售）	28100	/	限售五年

数据来源：CRIC

三、高溢价盘普遍板块成熟+入市时间早，破发盘则投机比例较高

聚焦高溢价楼盘、微利楼盘和破发楼盘，大体有有以下几点特征：

一是回报率大于 45% 高溢价楼盘普遍入市时间较早，市场仍处急速上升期，购入房价也相对较低，即便当前二手房价下行，仍有很高的溢价空间，加之板块供应稀缺或配套健全，成交活跃度也

相对较高。以融信保利创世纪项目为例，2024年9月二手房成交均价为60938元/平方米，对比新房34700元/平方米的均价，回报率仍高达75.61%。事实上，钱江世纪城一直是杭州最热门板块之一，创世纪作为钱江世纪城唯一的“万人摇”红盘，二手房带看量一直名列前茅，2024年前9月成交58套房源。不过对比起高点8万元/平方米的成交均价，二手房价也有约25%的跌幅。

二是回报率处于0%-25%之间的微利楼盘，多为刚需刚改盘，除绿城杨柳郡四期之外，打新阶段新房价格都不超过3万元/平方米，所处地段板块一般依赖地铁或城建配套，承接主城区外溢的购房群体，仍可跑赢市场，但是盈利空间一般。而绿城杨柳郡四期凭借TOD大盘优势，房价也相对坚挺，目前测算回报率高达25%，在这一区间内回报率居首。

三是回报率低于0%的破发楼盘，当前二手房价较新房价格微跌，跌幅多在15%以内。以未来科技城的远洋西溪公馆为例，2020年创造了“6万人摇”的纪录。西溪公馆的新房高层均价约27917元/平方米，2022年3月二手房成交单价一度攀升至4.2万元/平方米，但2024年9月成交均价仅为25647元/平方米，主要受投资客比例过高、产品户型过时以及群租房过多等因素，导致小区房价出现踩踏、回落的情况。

而大江东核心区的融创城也面临破发，2019年-2020年融创城共开盘9次，创造了2次“万人摇”。新房时期，融创城高层均价约18352元/平方米。2023年10月融创城二手房成交均价曾增至2.2万元/平方米，而今年9月高层房源的签约均价为16591元/平方米，相比新房时价格，亏损11.9%。主要源于此版块受杭州楼市自身低迷行情影响，加之潜在购房群体有限，因而导致了房价大幅回调。

总体来看，随着一二手房价稳步回落，二手房以价换量保持了较好的成交韧性，整体跌幅显著高于新房，因而也使得前期热点城市诸如杭州等一二手房价倒挂现象有所缓解，而回顾那些年热点片区曾经“万人摇”红盘，也可看出整体二手房价也呈现高位回落，对比当前二手房价和此前新房价格，7成以上尚能盈利（回报率大于0%），高溢价（回报率45%以上）和破发（回报率小于0%）都是个别现象。

涨幅显著的高溢价楼盘主要为那些入市时间较早、因限价影响、区域板块供应稀缺、配套相对成熟的高性价比楼盘，诸如融信保利创世纪成交活跃度较高；而破发盘主要为前期投资投机过度、缺乏地缘性客户基础的刚需刚改盘。

预判后市，我们认为，短期内二手房价暂未止跌，不过跌幅有放缓趋势，与新房房价正向价差还将进一步扩大，对于此前万人摇的网红盘来看，房价下行带走了短期投资投机需求，真实的购房需求显现，除了早期入市的客群资产尚可实现高溢价外，余下多数曾经的网红盘或进入保本和微利期，楼市财富效应预期也将持续减弱。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。