



过去十年 杭州

「最具升值潜力」

楼盘解读

解读“最具升值潜力 20 强”

买房先得选区域

一个很值得一提的现象是,当选的 20 个最具升值潜力楼盘中,城西的楼盘占了 40%。

置业顾问祝军华认为,看一个楼盘的升值潜力,肯定需要把单个项目放到板块中去看。城西这些楼盘的成功,与整个城西板块的发展密不可分。

置业顾问李丽琴对杭州城西楼市的发展历程如数家珍:“这些楼盘都是 1996 年以后建造的房子,当时的杭州房地产市场刚刚启动,任何一个市场从初级阶段发展到成熟阶段,都是一个暴利的过程,差不多所有的房子都会升值,但为什么城西的升值潜力最大?因为城西是杭州楼市发展的领头羊。”

李丽琴信奉买房“地段,地段,还是地段”,但她认为这个地段不是固定不变的,是需要有前瞻性的。“以前的翠苑也是偏僻之地,但现在早已经被列入老城区了。”

品牌开发商更让人信服

一个品牌房产开发商的入驻,对一个板块能产生的影响是不可预料的。良渚文化村可以决定整个良渚板块的价值,三墩因为坤和亲亲家园而大放异彩,而城西,则因为绿城的桂花城而带动了整个板块的发展。

引人注目,但又毫无意外的是,绿城·桂花城以满票当选“最具升值潜力楼盘”。

“桂花城是杭州楼市的一个传奇之作,除了得房率比较低,有些房源户型不太好之外,其他的如外立面、绿化、后期物管等方面堪称无可挑剔。”置业顾问团的专家如此评价。

桂花城,位于杭州城西蒋村商住区,总建筑面积 19 万平方米,建筑以 4-5 层低层公寓为主要组团。没有实地去看过的人,很难了解这个楼盘为什么会这么受追捧,但去过的人就不一样了。记者的一位朋友,用“世外桃源”来形容桂花城,因为大门外是车水马龙,但走进小区,却是一片静谧祥和的氛围。

一个桂花城,让市场认可了绿城房产的实力;但随后,一本《桂花城批判》,更让业内认可了绿城的态度。桂花城项目完工之后,它在规划设计、工程、环境、销售、物业管理等园区营造的各个专业中存在的细节缺憾,都被绿城内部详细地罗列出来,并形成成为一个规整的文本,下发到每个绿城员工手中——绿城以对一个成功产品细节的批判成功地实现了自我超越。

就是这样的精神,以致于现在有不少购房者,一听是绿城的项目,马上就会另眼相看,因为品牌房产公司,往往能“赋予楼盘更大的增值空间”。

楼盘规模非常重要

可能提到楼盘的规模,很多人会认为:郊区的楼盘规模很重要,但市中心因为配套齐全,所以无所谓。

但置业顾问团认为,同样的区域,同样品牌开发商开发的楼盘,楼盘的规模也是很重要的,即使是市中心的楼盘。

“规模大一点的楼盘,适合营造整个小区的环境和人文的氛围。相反,如果只是单幢的楼盘,那么这种氛围将很难营造。同样的,单幢的楼盘很难在同一区域形成举足轻重的标杆作用。”置业顾问团的专家这样认为。

在“最具升值潜力 20 强”的楼盘中,有不少项目,都是所在区域的“龙头老大”。

“野风现代城开发的时候,绍兴路上几乎没有楼盘。野风现代城现代简约的效果一出来,让人耳目一新,迅速炒热了绍兴路,并且几乎代表了整个板块。”祝军华说,“还有山水人家、名城左岸花园等楼盘,都有类似的发展足迹”。

生活配套完善也是加分因素

分析上榜楼盘的共性,可以发现,这些楼盘周边的生活配套都很完善。

南都德迦、湖畔花园、华立星洲、白荡海人家、香樟公寓、世纪新城等城西的楼盘就不说了,其他如平海公寓、万安城市花园、翰林花园等楼盘,位于闹市区,周边生活配套齐全;黄龙雅苑、绿园则位于配套齐全的黄龙商圈,是难得的高档写字楼群中的稀缺高档住宅。

稀缺资源给楼盘加分

在“最具升值潜力 20 强”的楼盘中,柳浪新苑并不是品牌开发企业的作品,楼盘规模也并不大,但却有超过一半的专家把票投给了它。究其原因,楼盘附近稀缺的自然资源帮它争取了不少分数。

同样的还有春江花月,这是位于钱塘江边上上的江景小区。在建筑上,该小区讲究空间的大尺度,视野开阔,景色优美,将住宅与江岸风光有机地融合在一起,水景和江景的融会运用,也使住宅小区显得非常有灵气。置业顾问团的专家认为,这些拥有稀缺资源的楼盘,楼盘整体来看具有较高的品质,值得向购房者推荐。

置业顾问总结陈词

总的来说,楼盘升值是大环境和小环境综合作用的结果。从大环境来说,应该看区位。区位代表着历史的认可,比如一些传统的高档居住区,物业是很难贬值的;区位还意味着区域价值的前景,从这个角度来说,无论是自住还是投资,地段都是选房标准的中中之重。不过,置业顾问团的专家强调,这里所说的地段,并非一味强调市中心、黄金地段,而应该是看楼盘所处位置将来的地段,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。社区内交组织是否合理完善,容积率、绿化率是否符合人居要求,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。

在自住性购房占主流需求的今天,如何最大程度地追求房产的升值潜力,或者说,挑选怎样的物业,才能保值增值?可以说,这个问题困扰了不少打算买房的人。《今日早报》置业顾问团成立后,为大家解决的第一件事情,就是对 1996 年以来交付的部分代表性楼盘进行打分,试图回答这个问题。

□本报记者 王燕维 吴彩萍

早报置业顾问票选“最具升值潜力 20 强”

无论是出于投资还是自住的目的,买到保值增值的房子,几乎是所有人的愿望。

杭州楼市自 1997 年进入高速发展期以来,楼盘的平均预售价格一路飞涨。现在,对于不得不买房的人来说,如何买到一套保值的物业,是他们最关心的。5 月 25 日,早报置业顾问团成立后,做的第一件事情,就是指导读者如何理性选择具有升值潜力的楼盘。

在房地产市场飞速发展的前几年,杭州楼市已经产生了一批非常有代表性的楼盘,

反响

读者关注“升值潜力 20 强”的过人之处

消息见报后,“最具升值潜力楼盘 20 强”获得了读者的普遍关注。家住桂花城的柳女士很高兴:“以前,我跟一些没来过我们家的朋友说我们小区怎么好,他们还不信。这次,早报的置业顾问团全票通过,认为桂花城是‘最具升值潜力的楼盘’,他们都羡慕死了,呵呵。”

黄先生正打算以小换大,但看过几个楼盘之后,他却一直犹豫不定,不知道到底该如何挑选楼盘,才能不买“亏”。在仔细分析了早报置业顾问团评选出的最具升值潜力

有不少楼盘,不仅是业内所公认的优秀楼盘,而且引领过房产发展的潮流。为了从这些楼盘中吸取经验,早报选取了过去 10 年杭州楼市较有代表性的 50 个楼盘,制订了一份《置业顾问团最具升值潜力楼盘调查问卷》,邀请 21 位置业顾问(实际投票 20 位),从中挑选出了他(或她)认为最具升值潜力的 20 个楼盘。

最终,桂花城、南都德迦、春江花月、黄龙雅苑、金都华庭、山水人家、绿园、白马公寓、华立星洲、野风现代城、白荡海人家、名城左岸花园、清水公寓、柳浪新苑、万安城市花园、香樟公寓、世纪新城、平海公寓、翰林花园、湖畔花园共 20 个楼盘获得了这一称号。

20 强楼盘后,他终于决定把新家安在滨江。“我数过了,20 强里面,有六七十个楼盘是城西的。我觉得现在的滨江应该就跟前几年的城西板块差不多,非常有发展的空间。并且置业顾问们也认为滨江最有发展潜力,肯定不会错的!”

不过,也有一些读者给我们提建议,在过去的 10 年中几乎所有的楼盘都有了较大的价格增长,但未来很难以这个为标准来评判了,希望早报能深入分析一下,这些“最具升值潜力 20 强”的楼盘,到底具有哪些过人之处,能让专家都投票给它,也好给他们买房子提供一些更翔实、具体的参考。

为此,早报记者特意采访了相关业内人士,解读这 20 个楼盘。