

D 置业

责任编辑:金梁 电话:85311079



→ ② 被一处“城中城”悄悄打动

→ ③ 有个“包打听”同事,累

→ ④ ⑤ 三十平方也能折腾出一个完整的家

C I T Y H O U S E L I F E D A Y



钱江新城三年内最后一块住宅宝地高价出让 杭州“高档住宅区” 将移到钱江北岸?

5月30日下午,杭政储出[2007]17号地块——钱江新城一重量级地块,经过17轮的激烈争夺后,最终被绿城房地产集团有限公司、杭州葛洲坝实业投资管理有限公司和杭州康居投资管理有限公司三家联合以34.9亿元拿下,楼面地价约11759元/平方米。这块住宅用地与商业用地相结合的地块,刷新了杭州楼面价纪录。

这种数据是否预示,杭州的“高档住宅区”将从西子湖畔转移到钱江新城?这块住宅用地被高价拿下,会给周边其他楼盘和购房者带来什么影响呢?

预计开盘均价 25000元/平方米以上

钱江新城是近5年来投入最大、政策受益最多、升值潜力巨大的板块。钱江新城的住宅土地已经非常稀缺,2006年和2007年一共才出让了2宗住宅用地,其中去年12月成交的30号地块成交价达到7161元/平方米,创了当时的纪录。

据了解,这块17号土地可谓今后3年内钱江新城的最后一宗宅地,称为宝地不足为奇,相中这块土地的开发商就有14家,其中有世茂、绿城等房产大鳄,还有旅游、国都、雅戈尔等多家本地开发商。那么,这块宝地值34.9亿元吗?

有业内人士认为,该地块与百米之遥的金色海岸极其类似,都是一线江景,而且规划中的地铁站与本地块较近,公园近在咫尺,一路之隔的绿城·新绿园和滨江·阳光海岸地块都在打造江景豪宅,整体环境是非常不错的。目前金色海岸的均价已达26300元/平方米,同为钱江新城沿江地块的另一高档楼盘东方·润园,其毛坯房的价格也达20000元/平方米。因此,对于开放商来说,就算是1万多的楼面价仍有不少利润空间。

去年,另一块宝地——“杭汽发地块”被绿城和滨江房产联合以36.3亿元

拿下时,绿城集团董事长宋卫平就表示过,这类地块预计开盘均价就会在两万以上。因此,当钱江新城这块宝贝以34.9亿元拍下后,将来这里的房子会卖到多少钱,其实已没有什么悬念。

中原地产市场研究部的顾晓立说:“17号地块由住宅用地和商业用地组成,将来建的酒店、写字楼不可能像住宅那样一下子获利,它的成本会融入到整个项目成本里去,因此这块地的住宅价格会更高点,预计在25000元/平方米以上。”

周边现有楼盘会更加好卖

“你看,跟咱们楼盘隔了没多少路的绿城那块土地,楼面价都11759元/平方米,房子造出来还会更贵,你现在买我们的房子,以后肯定增值。”也许不久以后,钱江新城其他楼盘的销售人员就会如此来推销他们的房子。

作为消费者,这种对比式的营销是非常对胃口的。“政府看重钱江新城,配套设施都会跟上,聪明的房地产商正是知道这点,才肯在钱江新城花这么多钱买地。这一板块的房价肯定会越来越高,如果现在不买的话,以后或许要花更多的钱。”从事广告设计的陈彭,早已对钱江新城的房子心动很久。自从他知道34.9亿元这个数字以后,更坚定了他在钱

江新城买房的信心。

“别看34.9亿元这个数字好像只跟绿城等三家公司有关系,其实它的影响面是非常大的,它不仅给购房者带来了买房的‘信号’,而且对钱江新城周边其他楼盘来说,也是绝对的利好消息。钱江新城地价的提升,同时也给已经建好的楼盘附加了‘增值’特征。”顾晓立认为,这一事件会促进钱江新城现有楼盘的销售。

钱江新城将现 下一个“高档住宅区”?

杭州的“高档住宅区”在哪里?毋庸置疑,在西湖边上,每平方米的价格都在两三万,这点大家已习以为常。西湖的范围毕竟是有限的,下一个“高档住宅区”会去哪里呢?

“钱江新城目前已经具备了‘高档住宅区’的潜力,滨江房产的金色海岸就起了个头。现在绿城以这么高的价格拿下了这块土地,以绿城的品质绝对会造豪宅出来,如果只是普通的房子,那利润非常有限,只有豪宅才能配得起这个34.9亿元的数字。”业内人士分析道。其实,这也体现了杭州从“西湖时代”向“钱塘江时代”迈进的特点。

目前钱江新城地区在售或即将发售的楼盘主要集中在其核心地区两侧。南侧的住宅项目有凤凰城广场、赞成·太和

广场、绿城·春江花月、滨江·金色家园、滨江·金色海岸、赞成·林风、滨江·阳光海岸和钱江时代、景江城市花园、郡亭公寓、龙生·钱塘名都等,这一带开发比较早,如春江花月、金色家园等楼盘已先后交付,整个居住氛围已初步形成;而北翼的住宅项目主要集中在秋涛北路以东,庆春东路以北的区域,如宋都国际新城、水岸帝景、东方润园、金基·晓庐、倚天·盛世钱塘等为代表,目前这些项目都还在售卖之中。

钱江新城的这些楼盘中,除金色海岸、东方·润园定位高档外,其余几个楼盘基本上以中高档为主,户型普遍在120平方米以上,销售均价普遍在10000元/平方米—11000元/平方米之间。

“普通购房者相中的是钱江新城的升级潜力,而有钱人更看重楼盘的品质,你住在哪里,在一定程度上就是个人的身份象征。”顾晓立说,别看绿城的房子价格这么高,到时候肯定热卖,主要是因为比较固定的客户群,经济条件都比较不错。

21世纪不动产市场研究部曾分析过,像滨江·金色海岸、水岸帝景、深蓝广场、九树公寓等这些楼盘,并没有因为价高而卖不动,相反取得了不错的销售业绩,主要就是因为购买这些楼盘的客户都认为高价位可带来高品质的生活,且高价也是身份的象征。