

D 置 业

责任编辑:毛蓉蓉 电话:85311082



→ ② 看房: 把家的梦想照到余杭

→ ③ 理财: QDII 产品将成投资新宠?

→ ④ 家居: 愈简单愈环保

“我打算先不卖了,准备涨点价再卖。”得知原金松洗衣厂地块出让情况后,杭城一位开发商连连感叹。

12245元/平方米楼面地价,比去年绿城拿下“杭汽发”地块楼面地价10869.7元/平方米高出1375.3元平方米,比今年不久前绿城等三公司联合夺得的钱江新城宅地楼面地价11759元/平方米还要高出近500元/平方米。原金松洗衣厂地块再次刷新了今年杭州住宅用地(含商业金融业用地)出让以来楼面地价的纪录。

本报记者/毛蓉蓉

杭州楼市怎么了?



12245元/平方米! 楼面地价再创年内新高

业内人士预言:对周边楼盘的拉升效应会逐步显现

>>>现场

16亿的市中心纯住宅用地

此次天价地块的主角,就是原金松洗衣厂地块。

据悉,该地块总出让面积达40858平米(61.28亩),东面和北面都到上塘河,南至长板巷,西至远大花园。该地块容积率上限达到了3.2,总的建筑面积可达13万平方米,是一个中档小区的规模,因而在本次的土地出让中受到了不少开发商的热捧,绿城、广宇、旅游等实力派企业均参与了争夺。最终,经过12轮的激烈角逐,该地块被1号买家、浙江旅游房产的全资子公司浙江旅游西城房地产有限公司以16.01亿元、楼面地价约12245元/平方米竞得。

而就在这个地块旁边,目前在售的清水公寓去年开盘均价才10210元/平方米,现在仅剩的几套尾盘售价也就12000元/平方米左右;在相同地段的新青年广场开盘均价则仅为9000元/平方米,之后售价最高也就10000元/平方米左右。

方米左右。

现在,旅游房产拍得的楼面地价就远远超出了目前周边几个楼盘的售价,旅游房产有没有担心呢?

“光看地块介绍,你们也就可以看出,这块地块将是市中心难得的好地段,今后这样的地块也一定是越来越少了。而且按照市政规划,周围的环境包括绿化、运河等都会越来越好。”旅游房产总经理蒋传良对记者说,“所以在竞拍之前,我们就预计这块地最高会拍出一万二左右每平方米,事实证明我们的预计还是比较准确的。”

该地块成功出让的第二天,双赢置业营销机构总经理章惠芳又仔细“琢磨”了一番:“原金松洗衣厂这块地形比较平整,又有一定规模,称得上是市中心比较稀缺的地块了。不过,一万二的楼面价,似乎还是高了些。”

>>>讨论

是否将引发抢房热?

“据我所知,在绿城他们高价拿下了钱江新城的地块之后,过了几天,周边几个楼盘价格都先后有了上涨。所以说旅游这次拿地会带热朝晖一带,很正常。”利兹房产总经理顾江平对记者说,“新房、二手房,肯定都要涨的。”

关于朝晖一带的二手房行情,据裕兴房产德胜店一位工作人员介绍:附近的朝晖七区目前二手房价格在9000元/平方米左右,红石中央花园则为10000元/平方米左右。“最近这两天,有房东来挂牌的时候,挂出的价格确实有比之前高出一一些。不过,是不是因为拍地的关系就不知道了。”这位工作人员说。

事实上,从今年4月以来,杭州楼市似乎就没有平静过:漏夜排队、摇号售房,再加上天价拿地。

杭州楼市怎么了?

“我们说起杭州人的时候,总会想到一个词语‘杭儿风’——我感觉,今年以来,股市回流,明星楼盘的排队效应,于是,很多人开始感觉杭州楼市一房难求了。再加上现在明显高过售价的楼面地价,难保购房者不会开始担忧房价继续企高,故而选择早点买了房子安心。”章惠芳说。

得知原金松洗衣厂天价出让后,刚刚几天前在德胜路买了一套二手房的包先生显得很满意:“本来还想再等几天,现在看来早点买还是对的。虽然这两天还没有涨价,但是过两天肯定是会涨的。而且这个小区要是建成了,这一带环境肯定是会越来越好了。”

>>>设想

将建朝晖区域“白马公寓”

觉得这块地“买高了”的,应该大有人在。一位不愿意透露姓名的开发商对记者说:“按照目前的市场行情,那个地段(原金松洗衣厂地块)拍出一万元或者是一万一每平方米的楼面价,应该都算正常,一万二每平方米则略高了一些。因为加上建筑成本和合理利润,可以预见建好之后最起码要卖1.9万元/平方米,这个价格合不合理,显然还有待讨论。”

不过,对于业界的担忧,竟得方旅游房产似乎并不介意。蒋传良笑着说:“我们也可以估计得到,同行们对这块地的估价最高就是一万一每平方米的楼面地价。不过,我们对杭州楼市的发展持乐观态度,除非是一些政策面的原因,杭州楼市一定还会继续往前发展。而且杭州市中心的地越来越少,但是对中心地段高端住宅的市场需求量还很大。”

那么,对于这块天价地块,旅游房产是怎样规划的呢?

“因为刚刚才拿下地,所以规划都

还处于初步设想阶段。”蒋传良向记者透露,“不过,肯定会建成吸引年轻白领、金领人群的高端住宅,会比现在的楼盘更人性化,在楼盘立面、住宅功能上都会有所突破。我们会跟广东一家公司合作。理想中,是希望在这个地块建一个朝晖一带的标杆小区。试想一下2000年的白马公寓吧。我想,到我们的楼盘设计好了之后,应该会是朝晖的白马公寓。”

“那你预计售价将会是多少?”记者问。

“那总应该在2万元/平方米以上了吧。”



地块示意图
原「金松洗衣厂」

附:2003年至2007年6月25日,杭城出让宅地楼面地价冠军列表

时间	地块编号	地块坐落	楼面均价	竞得单位
2007年	[2007]20号	拱墅区	12245元/平米	浙江旅游西城房地产有限公司
2006年	[2006]37号	上城区	10977元/平米	浙江华成投资开发有限公司
2005年	[2005]8号	西湖区	25000元/平米	浙江大都置业投资有限公司
2004年	[2004]28号	江干区	5280元/平米	杭州星辰房地产开发有限公司
2003年	[2003]61号	西湖区	6814元/平米	瑞安一家公司