



# 工厂、监狱、警方提醒牌 那些被忽视的楼盘“风景”

文 / 本报记者 褚睿雅 见习记者 刘威

因为对杭州还不是特别熟悉的缘故，房恋说自己在杭州跑盘比起南京来就相对粗糙。因为他只在杭州待几个月，他本希望能在那么短的时间里把杭州的楼盘全都跑一遍，所以跑盘的力度就比较大，很多地方也都没有细细地走，只是到楼盘附近粗略绕了绕。即使只是粗略走走，房恋还是发现了很多相对独特的视角，而这些往往是被很多人忽略的死角。所以，他的日记里充斥着淡淡的刺味儿。



## 另类视角

**1** 房恋在杭州跑盘的第一站是申花板块，因为这个板块上有两家明星楼盘，杭州 2007 年销售收入的亚军和销售套数季军。

然而，他在这里看盘的时候，却发现拱墅区 38 家排放废气废水的环保重点监控企业，1/3 位于某一曾经热销楼盘的直径一公里范围内：富强路的杭州万里化工总厂，莫干山路的杭州人民玻璃有限公司，登云路的杭州油漆有限公司、杭州大自然有机化工有限公司、蓝天环保高科技股份有限公司哈氟化工厂……因为这些企业的存在，房恋对这个楼盘的“干净程度”产生了质疑。

**2** 在杭州火车站附近的一个楼盘跑盘的时候，房恋发现了一些很有意思的广告牌。

在火车站附近的机场路、天城路转了转，他发现那里有不少这样的告示牌：“警方提示：此路段为双抢案多发地段，请过往行人注意自身防范！”“警方提醒：此处为色情引诱盗窃案件多发地段，请广大市民切勿上当。”

房恋说，他看了这样的牌子，就不会去挑选与火车站为邻的房子了。

**3** 房恋 3 月 4 日的跑盘日记非常有意思，标题为《凝望你，幽怨的眼神》，内容都是六个字六个字的，非常工整，“天目山路西行，西溪留下五常，城市渐行渐远，乡村气息日浓。……胆战心惊凝望，杭州西郊监狱……空余幽怨眼神。”

很多人乍一看这篇日记，都会误认为房恋很喜欢这个楼盘。但仔细看了才会发现，文章里是有转折的。看这个盘的时候，他本来觉得还挺美的，可是在周围绕了绕，发现那附近有个钨铁矿，再走了一段，发现不到 1000 米的地方，杭州西郊监狱赫然在目。于是就有了“幽怨的眼神”这样的灵感。

**4** 虽然只跑了十多天，但对于杭州的楼盘，房恋已经有了大概的了解。他发现杭州白领和南京白领收入差不多，房价却要相差一倍。

他还发现一个很有意思的现象，有些杭州人对于房价高是相当自豪的，认为杭州是因为经济发达房价才会那么高。他的跑盘日记里就有这样的回帖：“去看看杭州马路上经常冒出来的奔驰和宝马，就知道杭州房价为什么这么高了。”

## 数字

### 4 个小时 = 一篇日记

在跑盘之前，房恋基本上是不做功课的，找到想看的楼盘后，在附近慢慢绕，寻找灵感，也就是他不一样的看点。回家后再百度楼盘的资料，对比自己看到的情况。

他的跑盘日记文字比较流畅，语言风格也比较诙谐，但他说自己文笔很差，所以每次写跑盘日记的时候都很痛苦，写完后都要反复去修改、斟酌，确定都通顺了才发到网上。所以，除了跑盘的时间，他每写一篇跑盘日记要花 4 个小时，先用 2 个小时来查资料，再用 2 个小时来写。

### 两个多小时 = 6 个字

房恋跑盘很仔细，在南京的时候，他会把楼盘内部的情况，周边配套，以及片区规划，发展前景什么的，都去调研一番。而且到某个楼盘后，他都会到处走走，并用手机计时，从楼盘到附近的某个地方，比如菜场、车站、超市，走路需要多长时间。

有一次去看南京一个楼盘，他把楼盘所在的整个镇子都走了一遍，知道那楼盘附近有个超市，回家后，他特地上百度去搜那个超市的面积有多大，因为超市面积的大小，与超市的规模、档次，和商品的价格、品种是很有关系的。为了这个超市的面积，房恋在百度上搜索了两个多小时，不过体现在跑盘日记里也就 6 个字——980 平方米。

## 【买房参考】

### “明年三季度再买吧”

房恋认为明年三季度才是买房的好时机，因为现在市场都还在调整期。

至于买什么样的房子，他还是看好市中心的，杭州环城东、西、北路框起来的范围内房子才是真正好的房子，这些房子的价格比较高，这个圈内均价 2 万左右的新房，房恋都认为感觉性价比还高。很多人认为老房子的户型很差，房恋说，其实，经过好好改造，老房子也可以住得很舒服。

年初，杭州有个同事问过他“市区的二手房好，还是郊区的新房好？”当时房恋就告诉他，如果是作为过渡用的房子，那就买市区的二手房好了，在郊区，生活成本太高了。

他自己买房的经验就是很好的例子。五年前，他一心要买大房子，所以买了个郊区的小三房，卖了市区的老房子。郊区那房子住得虽然很舒服，但生活成本不知道高了多少倍，而且每天要花两三个小时在上下班路上，“想想如果这些时间是用在爱人身上，早上迟半个小时分别，晚上早半个小时相聚，那不是活得更更有意义吗？”

有网友留言问过房恋，地铁口附近的房子如何。但房恋表示自己对于地铁房一向是不感冒的，因为南京地铁沿线的房子，价格一直都不上去，反倒是离市中心远的、离地铁远的房子价格相对高点。

### 卖楼的看好明年下半年

8、9 月杭城不少楼盘纷纷打折促销，10 月房交会遇冷，经历了前一段时间房地产的不景气之后房产新政的出台，现在的杭州楼市又怎么样呢？

记者从某楼盘售楼人员口中得知，目前杭城的楼市相对前一两个月，情况有所好转。24 条房产新政的出台大大刺激了购房者的购买动力，新政对 90 平方米以下的小户型销售最有促进——首付只需 2 成，而 90 方以上的户型首付也相对降低，3 成的首付也同样吸引不少购房者。同时，房贷的下调也是影响较大的因素之一。

这段时间，城西新开了不少楼盘，由于这些楼盘开盘价比较合理，地理位置又较优越，一下子成了杭城楼市的热点和焦点之一。成交量虽不及以前，但不少楼盘依旧走俏，有的楼盘信息甚至显示售出了 6 成以上的房源。如 10 月 27 日开盘的金色蓝庭，其售房人员介绍共有 377 套楼盘，目前已经售出 200 多套。

虽然接下来的 12 月即将进入年前的购房淡季，不少售楼人员对目前的楼市还是持乐观态度，业内普遍认为接下来的房价不太可能大跌，价格上应该只会微调，成交量应该也会相对平稳。总的来说，接下来的几个月会是杭州楼市稳中求进的时，到了明年下半年也许会出现成交量上的大幅回暖。