

# 道路开通利好出行 风情大道上已形成 一个“丰”字

■文/图 记者 唐欣

最近,在滨江龙湖天街吃完饭准备回到萧山市北家中的王小姐惊喜发现,滨江区的月明路和萧山区的建设三路已经贯通。在建设三路、月明路与风情大道的交叉口,红绿灯也都安装好了,十分畅通。

“太好了,以后从滨江回萧山,又多了一条可以选择的道路。”王小姐开心地说道,在她看来,滨兴路到建设一路在高峰期还是挺堵的,而走江南大道—机场高城市大道,又偏北了一点,多了路程,月明路—建设三路这条路回家刚刚好。

在2019年10月,还有市民发朋友圈写了萧山的建设四路与滨江的物联网街通车的消息。目前,市北板块风情大道两侧,从北到南:物联网街—建设四路,月明路—建设三路,滨兴路—建设一路均已经通车,仿佛一个大大的“丰”字。



## 自持10% 七彩未来社区三期地块成功出让 带方案挂牌 学校、商业街规划先行

■记者 陈胜楠

3月8日(本周一),萧山土地市场迎来春节后的首场土地拍卖。瓜沥镇核心区单元XSGL1406-03、07、08地块(萧政储出[2021]27号)经过41轮竞价,由杭州萧山七彩未来社区开发有限公司以封顶价145180万元,楼面价6924元/平方米竞得,并需自持10%的面积比例。

### 带方案公开挂牌,精装均价上限17000元/平方米

该宗地块为瓜沥七彩未来社区三期C地块,为商住用地,东至新友路,南至友谊路,西至方千淦东路,北至建设四路,紧挨着七彩小镇与瓜沥商业中心等配套。

值得一提的是,该宗商住地块采用了带方案公开挂牌出让的方式,旨在建设集居住、商业及公共服务配套于一体的未来社区。因此这些配套与需自持运营的部分对于房企而言,有一定的资金与运营门槛。

根据挂牌公示,地块总出让面积70682平方米,共分为三部分,其中XS-GL1406-03地块、XSGL1406-08地块均为商住用地,XSGL1406-07地块为幼儿园用地。

本次出让公示明确了该项目的住宅建筑面积将不大于146468平方米,并特别约定了商业商务用房中用于邻里场景

建设的市井老街商业及7幢小型独立商业建筑面积不少于17570平方米(需自持5年,5年后可分割销售、分割转让),以及设置不大于34834平方米的服务型公寓(全部自持)。此外,项目还需配建面积为7325平方米的公租房,代建用地面积为2924平方米的道路和1439平方米的绿地。

就售价而言,未来该宗地块所建商品住房毛坯销售均价将不高于14500元/平方米,且毛坯销售最高单价不高于15950元/平方米。如实施装修销售的,装修价格不高于2500元/平方米,即精装均价上限为17000元/平方米。

### “样本”级项目,周边居住氛围日趋浓厚

作为全省首批24个未来社区试点之一,七彩未来社区位于萧山临空经济核心区,拥有建设四路、杭州湾环线高速等主干交通环伺,可便捷往来杭州各个板块,以及萧山国际机场等地。

据悉,整个七彩未来社区项目总规划面积约80公顷,预计总投资约50亿元。目前,瓜沥七彩未来社区一期已建成运营,七彩未来社区二期为新加坡数字创新产业园,总建筑面积约15万平方米,计划于2022年底竣工,含新加坡数字科技研发中心、创新产业生产与办公、城市配套



服务等业态。而三期地块由杭州萧山七彩未来社区开发有限公司成功竞得,也意味着该“样本”级未来社区项目将有条不紊地按照规划建设、运营。

就整个七彩未来社区周边而言,已有多项新项目行在路上,均位于建设四路沿线,将进一步增添板块的居住氛围。譬如万泰控股于今年1月11日竞得瓜沥镇核心区单元XSGL1405-29地块,精装销售

均价上限为17000元/平方米;江南春建设在今年2月7日竞得瓜沥镇航坞山单元XSGL1102-08地块,精装销售均价上限为19500元/平方米。时间追溯至2019年12月,还有杭州新丝路房地产开发有限公司竞得的金满府西侧的瓜沥镇新区05-16/05-20地块,精装销售均价上限为17000元/平方米,这些项目无疑也将扩充萧山东片的“万元房”储备。

## 那些高门槛豪宅 怎么也越来越俏了?

■记者 唐欣

杭州不少热门板块的新盘,出现了大平层户型。比如,奥体“三品”里最后入市的观品,户型起步就是建筑面积约169平方米,最大的户型建筑面积约233平方米。

万众聚焦的江河鸣翠公寓主力户型建筑面积143—230平方米,价格68500元/平方米,431套千万级别开盘房源,收到了7634户家庭的报名摇号,平均中签率为5.65%,需限售5年。

亚运村板块待售的“亚运三子”也有大户型房源。华润·亚奥城就规划了建筑面积约162平方米,约182平方米的大平层。万科·日耀之城最大户型建筑面积约249平方米。绿城·桂冠东方最大的户型做到了建筑面积约220平方米。

也就这一年时间,越来越多的大平层户型涌现出来,有需求才会有产品的更迭。这也是2014年土地出让“90/70政策”悄然退出的一个质变。

2006年5月建设部等九部委联合下发的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》明确:“新建住宅项目,套型建筑面积90平方米以下的户型必须占整个项目70%以上。”一直到2014年7月,所有新出让的住宅用地都取消了该政策,但很多新拿地的房企,还是延续了小面积户型占大比例的规划。

经过这些年楼市的发展变迁,我们看到了越来越多的房企,在新楼盘里规划大户型房源,绿城、滨江、龙湖、万科等房企,都精研大平层户型,即使总价较高,但都卖得不错。

不仅仅是大平层,同样动辄上千万的排屋、合院产品,也受到了购房者的欢迎。萧山昱泊名府的排屋,单价50600元/平方米(毛坯),房源建筑面积169-185平方米,受到豪宅置业家庭的欢迎,平均中签率为17.7%。

总价稍低一点的湘印府排屋,均价为31500元/平方米(毛坯),平均中签率为5.1%,需限售5年。这也是萧山第一个需要限售5年的低密排屋产品。

融望之城、湖风雅园等合院产品,也都关注率很高,湘湖板块的观湖里,还没开始销售,已经迎来了一批看房客。这些高门槛豪宅产品的购房群体越来越多,就像许多网络评论一样“有钱人真是多呀。”

“1字头”“2字头”的刚需住宅卖得好,但上千万的房子也卖得俏。”一位从事房地产行业多年的胡女士说道,“其实,在2017年,2018年的时候,富豪已经在改善的道路上享受有钱人的快乐了。还记得国之璟府、御江南华庭等楼盘在卖排屋时,看上去备案价1千多万的排屋,其实有的楼盘购房者还花费了几十万元购置车位等资金,很多附加项都是在首付时一次性付掉的。”

为什么这些豪宅卖得这么好?有以下几个原因:

### 第一,实力雄厚的改善购房者,的确想要买一套全都满意的房子。

萧山宁围的一户拆迁户家庭,多次摇号奥体的房子,还没有摇到。随着君品名邸、嘉品美寓的售罄,他们买房的心情更加迫切了。他们最起码的住房要求就是要4个房间,居住空间要够大。目前奥体仅观品还有摇号机会。靠近亚运村的几个项目也在选项里,但最好就是摇中奥体板块的房子。

因为奥体板块的二手房源有的已经挂到了七八万元/平方米,他们不考虑二手房,只坚定地摇新房。

### 第二,前几年买房的中青年,有了更高的居住标准,通过置换,实现了更强的购买力。

曾经买了一套国之璟府建筑面积约230平方米排屋的A女士,当年还比较满意自己的选择,但到去年交付时,A女士对品质生活又有了更高的要求。“L型的院子要是再大一点就好了”“要是每一层的面积都大一点就好了。”当年千万元出头买下的排屋,已经满足不了A女士现在的居住需求了。

再看看国之璟府排屋的二手价格,1300—1800多万元都有,她也将该房挂到二手房市场了。就在年后,A女士还连续考察了几个在售的排屋项目,当然,总价预算也更高了,房源面积也定在300㎡以上的大排屋,还要有大花园,当然户型面积越大越好。

### 第三,杭州许多年轻人,快速地积累财富,成为豪宅市场中的黑马。

杭州诞生了许多网红,通过做淘宝卖家、淘宝模特、直播网红等新兴职业,赚到了人生的第一桶金,也买到了第一套豪宅。

有媒体曾报道过“作为互联网电商时代的风口,很多年轻‘网红’在短短几年内完成了巨量的财富积累,头部网红的赚钱能力媲美一线艺人,甚至腰部网红的年收入过千万元也比比皆是。杭州一位粉丝大概几十万的腰部网红,去年直播卖衣服,年收入达到1800万元。”

当然还有许多互联网企业里,也成长出很多富人。当这些年轻人涌入滨江区、奥体板块等钱塘江一线江景豪宅时,直接拉高了杭州市场的平均购买力,对于这些理想、舒适的豪宅,他们也是想落袋为安,实现更高品质的生活。



好房推荐:钱塘会微信公众号后台留言“好房+姓名+联系方式”



本次推荐的两套二手房均位于湘湖家园。该小区交通便利,小区西面的风情大道现在在改造中,稍显拥堵,但在亚运会前,会改造完毕。风情大道改造完工后,自驾出门更加便利。小区的西门、北门等出口外,都有公交车站。

湘湖家园配套齐备,周围幼儿园、小学、初中、银行、菜场、商场、地铁、公交车站等配套丰富。唯一遗憾的是没有电梯。

这两套房子无需摇号,房本年限均已满五年了,免收增值税。

欢迎预约实地看房,联系电话:13968095333。

**二手房源信息**  
**楼盘:**湘湖家园  
**位置:**西至风情大道,南至彩虹大道,东至博奥路,北至萧西路  
**楼层:**5楼  
**面积:**约99.49平方米  
**装修:**清爽装修  
**报价:**280万元(送储物间)  
**房本年限:**满五年

**二手房源信息**  
**楼盘:**湘湖家园  
**位置:**西至风情大道,南至彩虹大道,东至博奥路,北至萧西路  
**楼层:**4楼  
**面积:**约143.65平方米  
**装修:**毛坯  
**报价:**340万元  
**房本年限:**满五年

