

# 浙江首家开市客规划出炉 萧山迎来又一“消费升级”

## 紧邻江河汇 钱江新城二期又一新盘规划亮相



开市客规划效果图 来源:杭州市规划和自然资源局

■记者 陈胜楠

虽然8月的“红盘潮”去化了多个板块的大批住宅房源,且杭州的第二批集中供地要在国庆节后才出让,但杭州楼市并非没有注入新的商业、住宅补给,比如近期在杭州市规划和自然资源局官网上,就能看到开市客、滨江集团&融信钱江新城二期住宅等热点项目的公示。

### 开市客规划出炉,预计年底开工

自9月9日开市客(杭州)贸易有限公司以总价21327万元竞得萧山城区桥南单元XSCQ1101-B1-30地块(萧政储出【2021】52号)后,这个最终确定落址于萧山桥南板块的开市客项目似乎被按下了“快捷键”。

近日,在杭州市规划和自然资源局官网上,开市客项目的规划正式“出街”。从规划图上看,开市客仓储式超市用地面积约36024.78㎡,容积率1.5,总建筑面积约54722.47㎡,其中地上建筑面积约54037.17㎡,地下室建筑面积约685.3㎡。项目除靠近长山直河的一侧未设有出入口外,其他三面均设有出入口或人行出入口。

与此同时,根据剖面图可知,开市客地上共规划有3层,地上一层为卖场区,层高约8米,此外地上二层、三层及屋顶均规划为停车场用地。

这一规划也与今年6月初,萧山经济技术开发区与开市客(中国)投资有限公司,就开市客杭州商超项目签订《投资协议书》时的相关官方报道内容一致,且根据当时发布的信息,开市客预计今年年底前开工,2023年7月底前开业,预计年营业额将超10亿元。

从区位上看,开市客项目位于在建的机场轨道快线萧山高教园区站东南侧,一路之隔就是萧山科技城的钱江文化单元,如此,也极大地方便了高教园区内学校的师生,以及周边小区的居民们。至于在新房市场上,开市客还将惠

及钱江文化单元内的滨江集团&融信项目(萧政储出【2021】28号)等。

值得一提的是,这家位于萧山的开市客,不光是杭州的首家,更是浙江首家、全国第五家开市客会员店。

无独有偶,除了开市客外,其实这种仓储式超市落户萧山已有先例,类似的还有位于钱江世纪城的山姆会员店,它的进度比开市客更快,已于今日正式开业,江南岸的居民们也不用特地跨江去杭州主城区了。

### 滨江集团&融信钱江新城二期项目公示 精装均价上限66000元/㎡

在今年的首批集中供地中,位于钱江新城四期的四堡七堡单元JG1402-16地块(杭政储出【2021】6号)因靠近江河汇,自挂牌起便不乏关注度,近日在杭州市规划和自然资源局官网上,该宗地块公示了其建设工程方案。



滨江集团融信钱江新城二期6号地块效果图

科研成果顺利转化、走向市场。

从新公示的规划图上来看,幼儿园、初中、中等专业学校、普高、邻里中心等规划不变。而距离浙江大学杭州国际科创中心最近的小区就是钱江蓝湾,世纪外滩花园和景海湾。未来,这里的业主都将享受更加浓郁的科研、办公、商业氛围。

作为浙江“大湾区”建设主战场,杭州“拥江发展”主阵地,萧山深度融杭主引擎,萧山科技城是近几年热度上升较快的板块之一。

2019年上半年的时候,除了均价约2.2万元/㎡(毛坯)的东南钱江蓝湾,还摇得起来,均价2.83—2.85万元/㎡的竞潮江南院、前湾中区、云潮府(均精装修)几乎都是流摇状态。

随着时间推移,众多利好消息的公布:杭州市萧山区惠立学校、英慈国际医院等诸多国际化配套建设。特别是约3.78平方公里的核心区的规划解读发布,及2020年9月,萧山科技城将引进尚德教育品牌,共同创办尚德幼儿园及九年一贯制公办学校(萧山科技城尚德实验学校)的消息,一下子将萧山科技城的热度引爆。

2020年下半年开始,萧山科技城的高层就进入了逢开必摇的时期了。比如,荣望轩的中签率大概在10%左右,江上湾的中签率也大幅降低,热度直线上升,有

了“一房难求”的气势。

近期,萧山科技城又传来多个好消息。萧山科技城核心区的杭师大附属竞潮小学、传承崇文理想幼儿园的尚德幼儿园都启用开学。

商业配套方面,“光环梦中心”商业综合体已于9月1日开工。“光环梦中心”位于萧山科技城核心区,总规划建筑面积约23.5万㎡,项目计划于2024年竣工、2025年投用。据香港置地负责人介绍,“光环梦中心”定位于服务新兴家庭以及年轻时尚人士,将打造具有独特主题的商业空间和社交空间。

9月25日,位于萧山科技城核心区的新加坡式邻里中心——前湾友时光正式开业。前湾友时光建筑面积约2.8万㎡,目前,已有罗森、KFC、杭城鲜生、RELX悦刻、一扫光零食家、旺昌门、惊喜Flower Bar、大馬小笼、星砺学成长湾、弦月艺术中心、友时光健身会所等15个品牌入驻。

9月27日,位于桥南板块的开市客进行了建设工程方案公示。据了解,开市客一层将建设层高8米的卖场,二三层及屋顶为停车场,项目预计在2023年7月底前开业。

目前,萧山科技城的新盘供应已经进入“断供”阶段。待售新盘为前湾·畅想江澜湾以及融信&滨江联合体竞得的萧政储出【2021】28号,限价为2.85万元/㎡。

## 滨南新城迎来又一纵线兑现 距离杭州都市圈更近了

■记者 陈胜楠

因为时代大道南延工程,萧山的南片乡镇也成为了“1”字头房源中的高性价比区域。因而整个南片乡镇也以戴村、浦阳、河上为三巨头,在杭州楼市中打响了“滨南新城”的名头。

近期,滨南新城的另一交通利好终于兑现:03省道河上支线(G235国道支线),即桥至楼塔段改建工程在9月26日正式通车。据悉,河上支线起于主线与河上镇楼家村村道交叉处,终于河上镇卫生院与主线相接处,长约4.25公里。

从地图上看,03省道河上支线贯穿整个河上腹地,往南沟通楼塔、往北连通戴村。可以说,随着这条河上支线的正式通车,一下子串起了“戴村—河上—楼塔”这三个萧山南片乡镇。

值得一提的是,03省道义桥至楼塔段改建工程由主线、春永连接线、河上支线三部分组成,其中主线工程(除时代大道南延工程重合段外)已经在去年11月通车。

而根据早前报道,时代大道南延段或将在明年4月底前完工,因此戴村虽然是萧山南片乡镇中规划“杭州中环”的最后一站,但未来沿着这条03省道,也能让河上、楼塔等区域进入“杭州中环”的辐射范围,并“搭上”杭州绕城高速,让“滨南新城”的几个区域更快速融入杭州都市圈的怀抱。

不过,后起之秀的“滨南新城”其实待售、在售的项目并不多。继今年3月滨与城推出最后一批住宅房源后,整个板块内已经断供了半年有余。

在土地市场上,戴村自去年4月9日以封顶+自持22%面积比例出让了滨与城项目地块后,更是近1年半未有住宅用地挂牌。好在,目前板块内还有戴村仙女湖住宅用地(萧政储出【2019】5号)项目尚未入市,预计规划5幢6—9层楼的小高层,以及9幢3层楼的排屋。

视线向南,河上单元内,清一色的是由华景川竞得。自2018年华景川竞得云流名邸项目地块(萧政储出【2018】6号)后,近年来又在河上单元内相继拿下了樾臻府、樾臻府项目地块。而这3个项目,目前仅樾臻府尚未入市。

根据拿地信息,樾臻府是华景川在今年1月6日竞得的(萧政储出【2021】2号),隔石管线,位于樾臻府的东南侧。项

目需配建面积为2860㎡的公租房,以及代建一处用地面积为6015㎡的幼儿园。

樾臻府将由华景川携手上坤、融信、中天美好共同打造,预计将在近期首推6、7号楼,共124套住宅房源,其中中间套为建筑面积约89㎡、97㎡户型,边套为建筑面积约98㎡、116㎡户型,项目的精装销售均价上限为13000元/㎡。

至于浦阳单元,板块内的森与海之城更是萧山今年上半年的销冠,仅网签共成交了1285套住宅。而作为一个超级大盘,森与海之城还将在未来几年内持续不断地输出住宅房源。与此同时,板块内在今年的5月7日还出让了一宗住宅用地,即萧山区浦阳单元XSLP0701-31地块(萧政储出【2021】29号),由杭州博润房地产开发有限公司以封顶+自持4%面积比例竞得,就紧挨着森与海之城。



戴村仙女湖项目效果图



樾臻府效果图



森与海之城效果图

## 土拍情报

### 土拍降温 绍兴柯桥一宅地底价成交

■记者 唐欣

9月23日,绍兴柯桥兰亭2020-03地块开拍,仅1轮竞价,绍兴兰亭文化旅游发展有限公司(柯桥区国资控股)以底价51633万元竞得,楼面价8983元/㎡。

该地块出让面积42576.4㎡,容积率1.20-1.35,建筑面积57478.14㎡。

根据监管协议,住宅整盘最高备案16102元/㎡,标准车位价格不超过15万元/个。

值得注意的是,这已经是绍兴地价的“二连跌”。

7月21日拍卖东安村地块时,土拍市场还上演着热闹非凡。当时,阳光城&浙江勤业联合体以封顶价23.88亿元(溢价率20.12%)拿下,另竟配15800㎡的保障房。该地块还有5100㎡的回购房,计算回购房和配建的障房建安成本后,实际地价达到12298元/㎡。

而到了今年9月1日,越城区PJ-07-1-13、PJ-07-1-21地块(西安村地块)出让,经过7轮竞价,杭州览辉企业管理咨询有限公司(金辉)以总价22.36亿元竞得,楼面价10200元/㎡,溢价率仅2.57%。相比东安村地块,地价下跌了约17%。

而9月23日绍兴柯桥兰亭2020-03地块,直接底价成交,以往抢地热拍的局面不复存在。其实,八九月开始,土地市场遇冷的现象,在

很多城市都出现了,杭州也不例外。

9月15日,杭州第二批集中供地中的10宗竞品质地块,除富阳1宗地块外,其余9块因房企报名不足而惨遭流拍。到了9月24日,新消息传来,富阳地块的报名企业,没有收到报名确认书,至此,杭州首次试水的10宗竞品质地块全部流拍。

另外,湖州、温州、丽水、嘉兴等地,无一例外都在拍地时遭遇了降温。有房产业内人士表示,土地市场的降温,与一系列的土拍新政及房企融资难度增加有关。

10月12日,杭州第二批集中供地将出让,就目前这个趋势来看,房企的拿地热情并不是很高。而个别在杭州积极抢占市场份额的房企,或因为新政里的一句话:“明确同一集团成员企业不得同时报名竞买(或联合竞买)同一地块,除‘竞品质’地块外,同一集团成员企业最多只能参与5宗地块竞买。”而无法像之前那样“大师拳脚”,报名地块数量将受限。

房企拍地热情的降温、理性,很可能将会波及新房市场。“红盘潮”后,已经有不少新盘的摇号中签率大幅提高,有的板块新出现了流摇项目。待10月份杭州第二次集中土拍尘埃落定后,今年下半年的楼市基调也将确定,所以还未摇号到号的购房者不用着急,“让子弹再飞一会儿”。



扫描二维码关注

## 钱塘会

杭绍楼市权威媒体平台