

年末冲刺！市北两大“粉盘”加推 乡镇板块多盘收官在即

■记者 陈胜楠

时至11月,意味着各大房企到了最后的冲刺时间。

虽然经过了“开盘潮”,但市场上的那些“红盘”“粉盘”也半点没有惜售的意思。比如钱塘区的未来云帆城,以及主城区的锦尚和品府、映月璟园等都在近期加推。这对于购房者而言,称得上是年末的又一波楼市“礼遇”了。

市北两大“粉盘”加推 后续供给依旧充足

市北单元必然是江南岸呼声超高的板块之一。

继花曜里在10月清盘后,唯三在售的花屿观澜里、滨涛映月公寓、望涛月明公寓均盘踞在地铁2号线的建设一路站周边,区位优势不言而喻。

“且买且珍惜”的滨涛映月公寓在9月首开了620套房源后,在近日领出了最后712套房源,并已在本周开启了线上登记。据悉,本次加推户型涵盖建筑面积约107㎡、117㎡、128㎡、137㎡。

滨涛映月公寓上一次首开6091户家庭参与登记,平均中签率10.18%,差点就触发了社保排序,这么一看,这次的摇号难度系数也不低。

与滨涛映月公寓同期加推的是花屿观澜里,目前也已领出8号楼的预售证,共96套,主推建筑面积约103㎡、118㎡、138㎡户型。

在8月、9月的两次开盘中,花屿观澜里共去化4幢楼,平均中签率分别为16.62%、17.81%。值得一提的是,花屿观澜里共规划了11幢高层,除去1幢公租房与1幢自持外,仅9幢高层住宅可售,而算上即将加推的,花屿观澜里只剩下4幢“待字闺中”。

10月的第二次集中供地,绿城、滨江集团分别拿下了滨涛映月公寓北侧,以及锦宸名邸北侧的涉宅用地。此外,本月初杭州市规划和自然资源局公示的51宗预挂牌出让地块中,也能看到市北的身影。这3个地块项目或将成为板块又一批预定供给。

多个乡镇板块 且买且珍惜

清盘的不仅有滨涛映月公寓,临浦单元的滨望之宸府也在近日掏出了最后1幢楼的70套房源,精装销售均价16100元/㎡。

从中中签率上看,滨望之宸府还是相当“能打”的,最后一次摇号共958户家庭参与登记,平均中签率7.3%,与此同时,项目前3次的平均中签率分别为15.63%、19.11%、21.71%。

可见,虽然是萧山的乡镇板块,临浦还是在市场中站住了脚。接棒滨望之宸府的,其中依旧有德信竞得的项目,即新河村老十房1号地块(萧政储出【2021】50号),在前几天刚刚公示了建设方案——

临浦又一新盘规划亮相 滨水+12班幼儿园 均价“1”字头

■记者 陈胜楠

萧山的临浦素有“小上海”的美称,既有杭甬运河穿行而过,构架起了早年“活水码头”的集体记忆,又有沪昆高速、03省道等主干交通作为板块的高速传送带。

在“拥江发展”的当下,作为千年古镇的临浦自然也在“重塑”进行时。比如在建的“杭州中环”,让临浦有了进一步拥抱杭州都市圈的可能,而规划中的“浦南未来社区”,也昭示着板块即将起飞,除此之外,原本的核心区也正“改头换面”,已有多多个新项目入驻。

从楼市的角度看,临浦在新房市场上属于“慢热”型。自2017年1月碧桂园拿下2宗姊妹地块外(越溪府),板块经历了近4年的空窗期,直到今年的1月初才掏出1宗宅地,即滨望之宸府。

不过,在这之后,临浦似乎被按下了“快进键”,仅今年就已成功出让了包括滨望之宸府在内的3宗涉及宅用地。从地块的出让情况来看,连下两子的德信,成了当下临浦的主力供应,至于华景川在包圆河上的新房住宅供货外,大有“北上”的意图。

至于新房售价,根据地块挂牌公示可知,临浦目前可供住宅的这3个项目精装均价上限均为16100元/㎡。比照越溪府在售时的高层销售均价,基本在同一价格线上。

不过从供应端来看,临浦似乎又要迎来短暂的“空窗期”——上周滨望之宸府领出最后1幢楼、共70套房源的预售证。



滨涛映月公寓楼幢示意图 (仅供参考)



花屿观澜里楼幢示意图 (仅供参考)

将规划14幢16—18层的高层(含1幢公租房),并自带一所幼儿园。

同样是南片乡镇的所前,主力供应的泊岸江宸轩在经历了7次推盘后,目前所有的住宅房源均已入市,不过从这几次的摇号登记数据来看,泊岸江宸轩登记人数并不多,甚至有过“0人登记”的结果,多数时候是“可直接认购”的项目。不过,即便如此,项目也已处于收尾状态。

乡镇板块的“扛冻”能力远不止于此,比如目前新盘量最多的瓜沥,9月底萧元江南沥城一口气推出全部164套房源,平均中签率为14.76%,这样的中签率即便

放在南部新城也算不多见了。至于这样走俏的行情是否延续,即将开盘之彩城或将带来答案。不知道有“未来社区”IP光环加持+17000元/㎡的精装销售均价,是否能打动更多的外溢。

与瓜沥“一衣带水”的衙前整个板块内则统共就3个项目,樱漫里、锦上悦华里、博策项目,前两个项目均已开盘,基本都可以直接认购,但去化的速度依旧不容小觑。根据开盘信息可知,樱漫里2次开盘共5幢高层入市,这么一来,整盘就剩下4号楼待入市。至于锦上悦华里,在首开入市2幢高层住宅后,去掉公租房与自持部分,就剩下3幢高层可售。

住宅断供的奥体 竟然还藏着小户型“拥江”商办产品

■记者 唐欣

钱江世纪城、亚运村都进入了暂时的住宅“断供”时期,只能静待傲世邸和SKP项目入市。

没想到的是,钱江世纪城奥体板块还有近距离“莲花碗”的商业项目,而且小户型居多,是不是很诧异?

参观这个项目时,记者立马联想起几年前O纪元(备案名:时代财富中心)的热销。

这个项目离“莲花碗”非常近,走在项目所在的利一路上,向西就能看到杭州奥体中心游泳馆,如果站在项目的高层,想必一江两岸的多个地标级建筑美景都能拥揽入怀。

该项目由3个地块组成,其中A1地块规划为甲级写字楼、五星级酒店、高端商业配套,A2地块为精装公寓与商业配套产品,A3地块定位为精装修酒店式公寓——嘉润公馆。说到这里,是不是恍然大悟了,对,就是那个被主播、网红下单的杭州国际办公中心IOC。

现在A2地块也已经揭开神秘面纱了。这一组团被命名为IOC·潮悦。在在售层高约4.2米的LOFT及双钥匙精装商办产品,主力户型建筑面积约60㎡,是整个杭州市市场非常稀缺的小户型商办产品。

IOC·潮悦开放了两间样板房。其中,建筑面积约60㎡的LOFT户型,适合创业团队或一家三口使用。

走进一层空间,过道上的厨房,放置洗衣机的卫生间等都显示出了“麻雀虽小,五脏俱全”的公寓特色。样板房将其中一侧的墙面做了大量的收纳,靠飘窗有一处办公/学习空间。

通往二层的楼梯,呈“Y”型,分别通往两个独立空间。这两个空间都采用了一面玻璃墙,用于增加采光,当然这也让室内的隐私性差了一些。楼上的收纳空间也尽心设计了多处,不过楼梯、走道等稍显空间浪费。

如果是希望拥有互不干扰的楼上楼下空间,那么双钥匙户型更加合适。

该户型样板房楼上楼下均有空间布局相似,入门即是卫生间、厨房,向内走设计了一处吧台及床位。其中,楼下空间的靠窗处,一个日系的榻榻米,可变形为客用床位。二楼的浴室小了一些,靠窗则用日系坐垫和茶几,三五好友可席地而坐享受悠闲闲聊时光。

该项目的配套不用多说了。项目自带商业体,目前已交付楼幢的便利店、健

身房、餐饮等都已经开业。钱江世纪公园、奥体印象城等都为这里的办公、居住提供了极大的便利。更不用说,这里是奥体中心、金融、办公中心,地铁2、6、7号线环拥,庆春隧道、博奥隧道、机场高速等都便利抵达。

产品的稀缺性也不用多说。杭州国际办公中心拿地较早,还可以规划小户型产品。去年,市场上陆续出现建筑面积约300㎡的商办产品,现在还传出以后杭州将再次提高商办项目的产权分割面积,或将从目前最小的300㎡提高至800㎡。

不过,商办产品一直面临的问题就是,虽然可能会收获可观的租金回报,但在二手房市场,商办产品的售价一直难以大涨。2017年,市北板块的英冠乐创城开盘,均价2.3万元/㎡,受到市场追捧。现在,二手房成交均价为25550元/㎡。

不过,“当红炸子鸡”钱江世纪城的商办产品业主已经收获不少。O纪元(备案名:时代财富中心)在2018年时,成交均价约为2.5万元/㎡,目前已经涨到了约4万元/㎡。

值得注意的是,目前钱江世纪城的商办产品售价也已经水涨船高,新房与二手房并没有多少倒挂。

因此,对于那些已经被限购,且真正热爱“拥江”板块工作、生活的,追求地段的“高大上”,需要商办产品多功能属性的精英人士来说,“莲花碗”旁的小户型商办产品不失为一个不错的选择。



项目沙盘实景图



项目工程实景图

天钜银河府约4.7万元/㎡成交 法拍房“捡漏”机会增加

■记者 唐欣

10月下半旬的法拍房市场虽没有钱江世纪城“红盘”的拍卖,但也有个别颇有看点的次新房成交,值得购房者庆幸的是,10月以来,位于萧山的法拍房,成交价均低于评估价,说是“捡漏”成功毫不为过。

比如北干街道一套沁茵园的大平层,建筑面积为175.97㎡,市场评估价520万元。10月15日,这套看上去较整洁的法拍房,仅一人报名,以底价365万元成交,单价仅约2.07万元/㎡。

北干街道还有一套天钜银河府于10月29日顺利拍卖。这套建筑面积为156.32㎡的次新房在2017年作为新房出售时,备案价为564.867万元。近6月,天钜银河府的二手房成交均价为49654元/㎡,近6月最高签约价为52042元/㎡。而这次法拍,共有13人报名拍卖,经过112次竞买回合后以736.0001万元成交,成交单价约4.7万元/㎡,比二手房市场价低了不少,可谓“捡漏”成功。

还有一套建筑面积127.9㎡的金辰之光公寓,放在现在的法拍市场,算拍出了不错的成绩。8人报名拍卖,67个回合后拍到了536.277万元,成交单价约4.19万元/㎡。

接下来,还有几套值得关注的法拍房。一套是11月22日将开拍的新塘街道名望府二拍,该房源建筑面积为89.43㎡,起拍价184万元,折合单价约2.06元/㎡,比目前板块限价2.56元/㎡便宜了不少。但这套房子有租赁关系,租期至2025年2月2日。届时是否有竞买人出手呢?目前该房源已经收到了1920次围观。

森与海之城的第一套法拍房将于11月29日开拍。这套法拍房建筑面积为58.92㎡,是项目的前期开发商所建设,

呈毛坯状态。法拍房页面也说明了该情况:“该房产因前期企业破产(烂尾),后重整后,现房产已可交付,现开发商为杭州融阳政房地产开发有限公司,买受人竞买后需持原商品房合同去杭州融阳政房地产开发有限公司重新签定合同(房产过户是否换签还是需要新旧两份合同以杭州市规划和自然资源局萧山分局为准),杭州融阳政房地产开发有限公司均会予以配合。”

在融创接手森与海之城以前,该项目原备案名为美浓人家。据透明售房网,2015年时小区的普通住宅房源均价为7000元/㎡。目前森与海之城精装修高层在售均价为14000元/㎡。目前,这套已经是现房法拍房起拍价为48万元,评估价为68万元,收获了4000多次围观。

11月23日,一套位于钱江世纪城,顺发旗下的建筑面积为176.56㎡的和美家将拍卖,预计也会受到较大关注。该法拍房1元起拍,评估价为754.11万元。还有一套同样为钱江世纪城的,顺发旗下的佳境天城佳合苑或许也将迎来改善购房者的关注。该套法拍房建筑面积为143.27㎡,390万元起拍,将于12月6日开拍。

还有一套比较稀缺的法拍房,同样值得关注。隐龙湾12幢房屋,作为一栋独栋豪宅,该房源内部带电梯,外部带大花园,放在当下新房市场,难以寻觅这样的低密产品。该套法拍房建筑面积为3052.67㎡,内部为毛坯状态,起拍价为54703846.4元,评估价达7800多万元。

还有几套商业类法拍房能否能收获市场,也值得围观。绿都世贸广场、中樾国际、京港国际中心都有法拍房流出。特别是京港国际中心,建筑面积为187.81㎡,存在二次出租状况,这种位于钱江世纪城核心区的商业产品能否赢得买家抢拍,也正等待一个答案。



扫描二维码关注

钱塘会

杭绍楼市权威媒体平台