

## 城市低密再度走入视野

## 萧山蜀山、闻堰单元各新增低密储备

■记者 陈胜楠

2月14日,农历年后首场土拍“低密”专场。3宗分别位于余杭区良渚、临平区东湖新城的低密宅地总成交15.3亿元,延续节前市场热度。

“刷新记录”的剧情也依旧上演。在当天上午的竞价中,呼伦贝尔汇嘉房地产开发有限公司突围滨江、绿城、兴耀等多家房企,以总价43108万元竞得东湖新城宅地,溢价率高达约65.11%。同时,折合约15686元/㎡的楼面价,也让该宗宅地成为目前板块内的单价之最。

低密“复兴”叫好又叫座  
项目未来可期

如今的杭州楼市,城市低密再度走入大家的视野。

在此之前,1月底的两场土拍,前有临平、富阳拿出了市中心容积率仅1.05的优质宅地,后有西湖区云谷单元奉上容积率1.6的宅地,先后扩充了杭州市中心低密存量。

而过去一年杭州各板块容积率“1”字头的宅地如雨后春笋般出现。据统计,2024年杭州全年

涉宅用地拍卖,容积率小于2.0的就有超20宗。

这其中不乏从下调原有容积率,结合周边环境优势填补板块空缺需求的。比如去年10月底由滨江集团竞得的位于湖前印院&臻和府南侧的蜀山单元(蜀山南片区)XS150201-73地块,就是从原本的容积率2.1下调至1.05的。

值得一提的是,近期在杭州市规划和自然资源局官网上萧山区多宗宅地亮相规划调整公示,纷纷默契下调各自容积率。从板块分布上看,集中于蜀山单元、闻堰单元。

划个重点:在杭州实行计容新规后,住宅类项目如小区的入户门厅、架空层、风雨连廊等都不算入计容,而低密宅地的亮相,一定程度上意味着市区内或将有不少立志成为板块标杆、叫好又叫座的產品亮相。

## 蜀山上新2宗低密宅地

2024年,蜀山单元共出让了3宗涉宅用地,今年板块虽尚未挂牌新地,但2宗涉及容积率下调的宅地规划调整公示的亮相也同样给予了“即将入市”的市场信号。

首先是蜀山单元(蜀山片区)XSCQ2711-12地块。该宗地

属于新塘街道,西至姚江河沿河绿带,东至通惠路,北至萧山技师学院,南至南秀路。从位置上看,地块东南侧隔一条南秀路紧邻的就是金帝融泰城(银泰百货)商业综合体,往西隔姚江河比邻汇宇花园。

根据公示内容,该宗地用地面积约3.06公顷(约30600㎡),拟将容积率从原本的2.3下调至1.05,建筑高度随之从原有的80米下调至27米,此外建筑密度将不大于35%、绿地率将不小于30%。

同在蜀山单元内,又是1.05的容积率,能与XSCQ2711-12地块比肩的也就待售的滨江集团蜀山单元(蜀山南片区)XS150201-73地块了。只不过位于风情大道西、亚太路北的滨江蜀山项目,从板块划分上更偏“湘湖新城”,因此XSCQ2711-12地块放眼整个南部新城,容积率可以称得上是“无出其右”。

另一宗下调容积率的是蜀山单元(蜀山西片区)XS150102-05地块。该宗地块位于东北至杭齿三路、西北至杭齿二路,西侧和南侧至公园绿地(XS150102-22地块)。按图索骥,其实就在财和湘域湾的东北侧,隔一条金家河就是杭州市萧山区第二中等职业学校,而东南方向则比邻在售的崇璟和

颂府。

XS150102-05地块体量不大,总用地面积约1.10公顷(约11000㎡),根据公示信息,该宗地块将由原本1.8的容积率下调至1.45,地块的建筑密度由28%调整为32%,建筑高度由54米下调为36米。

## 闻堰单元“萧滨”交界处低密+1

许久不见宅地挂牌的闻堰单元也加入到了“转低密”队伍中。本次公示的规划调整宅地为湘湖单元XS160101-01地块,其实早在《萧山2023年读地手册》中曾露过。

该宗地块东至回龙庵山,南至规划支路,西、北至规划河绿带,隶属闻堰街道。从位置上看就在萧山区闻堰与滨江区浦沿的交界地带,北侧靠近在建四号线三期南延段浦炬街站,西南侧靠近戈雅公寓、郁金香岸。

根据公示信息,湘湖单元XS160101-01地块用地面积约6.53公顷(65300㎡)。本次调整地块由原本的二类城镇住宅/商业/商务金融用地调整为二类城镇住宅用地,容积率则由原来的1.3下调至1.05,建筑高度保持24米不变。



## 影评《姥姥的外孙》

影片简介:

《姥姥的外孙》(2024年上映):出身泰国华人家庭的无业年轻人阿安看到堂妹因照顾病重的爷爷而继承房产后,也对身患绝症的姥姥动了心思,计划复刻堂妹的“致富之路”获取百万遗产。但面对同样“努力”的舅舅们和挑剔毒舌的姥姥,阿安这条争当全职孝孙的“啃姥致富”之路似乎没有他预想的那么顺利……

## 付出总比得到让人心安

■陈清欢

付出总比得到让人心安——这是电影《姥姥的外孙》中阿安母亲说的一句话。看似平淡,却蕴含着母亲深刻的情感和现实中的无奈。作为观影者,我深深感受到了母亲掏心掏肺的付出:为了带姥姥看病,把白班全部换成夜班,下了夜班就带姥姥做化疗和康复,但却被姥姥拒绝说不需要她这样做。影片中有一幕令人心酸——阿安告诉母亲,姥姥在更衣室哭了,阿安母亲一句:她才不会为我哭,阿安接话:是的,只有你为她哭。

电影最后,姥姥将唯一的财产(房子)留给了烂赌的小儿子,将至死不吃牛肉的虔诚留给了假惺惺的大儿子,而阿安的母亲,作为女儿,什么也没有得到。姥姥自己也曾生活在一个重男轻女家庭中,结果当她作为家长的时候,依然没有走出这种观念的束缚。而这种不公平的分配,似乎仍是社会中普遍存在的现象。

一开始也是心怀不轨的阿安,到认清自己在姥姥心里根本就没有排名时候的崩溃,再到最后他重新接纳自己,安安心心照顾姥姥直到她去世。作为观影者,感觉电影的每一段都可以写成短评,但一干个读者就有一千个哈姆雷特,作为一个也曾经历过类似情况的女性,我特别感同身受。

外公生病时,两个女儿轮流照顾,尽心尽力,而外公去世后,唯一的儿子却把外公生前的银行卡藏了起来。作为晚辈我们没资格谴责长辈的决定,但作为母亲的女儿,我特别心疼她。也许,如阿安的母亲所说的,付出总比得到让人心安。两个女儿可能不会去算计,不会去计较这些付出,也许没有期待回报,才能保持内心的平静与坦然。

《姥姥的外孙》探讨了亲情、责任与人性。影片中的姥姥、三个子女以及阿安,或许每个人都有自己的无奈与挣扎。姥姥的选择或许出于对儿子的偏爱,或许出于对传统观念的妥协;而阿安的母亲,尽管没有得到任何物质上的回报,却依然选择默默付出,这种无私的爱让人动容。

影片中最让人难过的一幕是,姥姥去问自己的哥哥借钱买墓地,上一个画面还是两兄妹相依偎唱着歌,下一分钟,姥姥就被赶了出去,并被告知永远不要回来了。你看,即使已是白发苍苍的年龄,在金钱面前,亲情还是这么不堪一击。

大儿子送的鞋,挤脚也要穿;希望小儿子不要来,因为这样说明他过得好;不知道自己最爱谁,但还是最想女儿陪;出生时给你种下的石榴树,考试第一名给你存的款……这是姥姥。看到大儿子祈福时没写自己时的失落;知道小儿子偷拿钱时的无奈;还有最后知道阿安把她房子挂出去却没有揭穿他时的镇定……这也是姥姥。或许姥姥其实什么都知道,只是没说破。

影片最后,当阿安得知姥姥一直在给他存钱,他毫不犹豫拿出了所有钱给姥姥买了她梦中的墓地。那一刻的阿安,是否也体会到了“付出总比得到让人心安”的真谛?

在家庭中,在一段关系中,付出与得到是否应该对等?还是说真正的亲情不在于物质的分配?是的,人生总是有很多不公平的时候,我们不能左右别人的想法,只能做到让自己心安。或许就像阿安母亲所说的,付出本身就是一种心安,这种心安,远比得到任何物质回报更为珍贵。

## 叠墅+高层,市北东又一“滨江造”项目将入市

## 板块内已有2宗储备宅地待挂牌

■记者 陈胜楠

2024年萧山市北共出让了4宗涉宅用地。此前3宗宅地,如已售罄的奥印潮观府、在售的晴澜轩,分别凭借地段、容积率优势,自宅地挂牌起就备受关注,至于待售的浙江联益项目更顶着“最后一个销售限价项目”“仅1幢高层住宅”的标签,成为不少购房者的心头好。

近期,“第四子”——萧山区市北单元XS070104-23地块(杭政储出[2024]140号)也终于揭开了面纱,在杭州市规划和自然资源局官网上公示了其建设方案。

该宗地块前身为杭州运城制

版有限公司,并早在《萧山2023年读地手册》中亮相。2024年12月31日,经过41轮竞价,地块最终由滨江集团以总价169250万元、溢价率30.95%竞得,折合楼面价约26190元/㎡。

从位置上看,地块东至金一路,南至建设二路,西至金一河绿化带,北至规划创新二路,位于花屿观澜里西北侧,并直线距离地铁2号线建设三路站、7号线明星路站均约1km,以及比邻萧山宝龙广场等配套。

根据公示信息,该项目地块总用地面积约25850㎡,容积率2.5,总建筑面积约96460.8㎡(地上建筑面积约73780.8㎡、地下建筑面

积约22680㎡),得益于较为方正的地形格局,项目共规划有4幢叠墅与6幢20—23F的高层住宅,其中项目高层未来或主推建面约122—165㎡户型,精装销售均价待定(户型面积段以最终入市信息为准,仅作参考)。

目前市北单元内最近上新的为容积率仅1.8的晴澜轩,项目规划为“高层+联排”的组合,共210套房源,其中6幢高层主推建筑面积约199㎡户型、8幢联排主推建筑面积约200—350㎡户型。现两次开盘高层住宅的平均中签率约14.3%。

值得一提的是,在今年年初萧山经济技术开发区公众号提前“剧

透”了2宗待出宅地,分别为市北单元XS070202-72地块(九州量子)与市北单元XS070103-41地块。

其中市北单元XS070202-72地块容积率2.2,拟出让面积约60.89亩(约40593.33㎡),比邻建设一路,地块东侧紧邻汇雅轩、西侧靠近市北公寓、北侧隔建设一路为规划的市北邻里中心;市北单元XS070103-41地块拟出让面积约39.57亩(约26380㎡),现阶段容积率待定,南侧比邻浙江大学杭州国际科创中心、往西可至信息港公园,直线距离7号线明星路站约1km。

## 宏光MINIEV 四门版预售超15000台

2月13日,上汽通用五菱官宣,宏光MINIEV四门版将于2月22日正式上市。自2024年12月中旬开启预订后,该款车已预售超15000台。宏光MINIEV四门版依托四车门设计、大空间打破传统小车过于局促的壁垒,让全家人舒适乘车成为可能,205km纯电续航里程和35分钟快充,则解决了都市圈低成本高效出行需求。

## 高颜值+大空间

宏光MINIEV四门版采用“甜趣美学”设计理念打造而来,其外形的细节设计相当用心,比如Q萌可爱的“微笑”前脸、“菱之翼”LED灯组、“紫荆花”13寸轮毂,以及膨胀蓝、泡泡绿、甜甜咖三款“幻彩高定”车色,其车身尺寸只有3256×1510×1578mm,转弯半径4.5米,日常驾驶相当灵活,市区窄路轻松穿行,关键停车更方便,有点空间就能停。

别看个头小,可2190mm轴距改善了后排空间,一方面进出后排

不再像传统2门小车那样钻进去,进出更优雅从容;另一方面后排头部和腿部体验大幅改善,成年人也无压力,同时它的后排侧窗可视化面积达到了2126平方厘米,支持电动升降,座舱采光度和操作便利性同样值得点赞。

在满载4人情况下,它的后备厢容量达123L,也能满足逛超市、返乡探亲载物需求,放倒后排靠背可拓展至745L,车内还有多达19处储物空间,手机、钱包等各种物品随便放。

## 功能多+续航长

宏光MINIEV四门版随车配置也非常丰富,比如它可以提供倒车影像、胎压报警、自动驻车、上坡辅助等主被动安全功能,配合环状笼式车身、主副驾安全气囊、ESC电子车身稳定系统等多达12项子功能,全方位保障驾乘人员安全。

座舱内部提供7英寸全液晶仪表盘、8英寸中控屏、旋钮式电子档杆,给足了前排科技感。同时还



可实现无感进入/锁车、无感启动和智能上下电,并通过手机App远程互联实现查询车况、启动车辆、开关门锁、启动空调和预约充电,前排有3个USB接口,满足手机充电的同时,还能安装车载行车记录仪。

宏光MINIEV四门版搭载五菱神炼电池,背后是五菱新能源200万销量碰撞0自燃的底气,

30kW三合一电驱保证了满载情况下的动力需求,CLTC续航里程为205km,支持直流快充、交流慢充和家用电源随车充,直流快充仅需35分钟左右便可从30%补能至80%,除了市区代步,跨城中短途出行也不在话下。

(来源:浙江五菱)



广告刊登

请咨询 / 13967155784

