

“宇宙中心”1万7 新湖·果岭业主不想卖地了

文/杨广宏

1个月前,只差300多元,未来科技城的地价就被拍到2万元了!笔者写了一篇《新湖·果岭业主说,把咱房子推倒直接卖地吧!》。当时,整个杭州地产圈都傻眼了,所有人都认为地价已疯。对这个距武林广场直线17公里,都快到东西大道的地方,笔者的记忆,主要还停留在冬天热气腾腾的羊锅村。

那天,笔者满怀恶意地打开安居客,抄录了以下二手房价格:青枫墅园,每平方米8000-9000元。新湖·果岭,每平方米9000-10000元……看看,面粉比面包贵了两倍还多,这市场太不正常了!还引用了一句新湖·果岭业主的话:把我们房子推倒吧,直接卖地!把地价给我们就行了。

为什么是新湖业主?因为离这块高价地咫尺距离的在售楼盘,就是果岭,直线距离1500米。

前几天笔者到周边的中介门店跑了一圈,发现未来科技城板块二手房市场交易火爆,成交量有显著提升。一手房市场更甚,许多楼盘封盘待售,板块内某楼盘拍地前的售价为15300元/㎡,在拍地后,以单价21000元/㎡推出的40套房子全部售罄。

究竟谁是“宇宙中心” 未来科技城有话说

一个月不到的时间里,未来科技城整个板块被推上舆论的风口浪尖,本以为市场会适度理性地看待这次拍地,但结果却是大家纷纷认为未来科技城值得这个价格,高地价是一次价值的重新发现。任何质疑未来科技城的人都遭受了一万点暴击。

先是竞争“宇宙中心”的奥体板块,支持者刚发出挑战书就被打脸。奥体板块作为杭州城市的新名片,地价竟输给了仓前。万科星空3万+的销控表曝光,哗然声还未平息,6705亩西溪金融岛规划亮相了。开发商还来不及追热点,未来科技城又宣布引入全国著名中学——人大附中。地球人已经无法阻挡仓前了,要论“宇宙中心”,笔者只服未来科技城。

一千多年前,有位圣人对着山大喊一声:“山,你过来!”但山谷里只响起他的回声。于是圣人说:“山不过来,我们过去吧!”现在,杭州人对着仓前喊:地价,你回来!地价巍然不动,于是杭州人说:我们过去吧!

据说,因为仓前封盘的项目太多,羊锅村的低丘田野间,最近到处游荡着小股购房者,只为找到一个还卖房子的售楼处。他们的内心OS是:你就说个价吧,多少钱我们都承受得住……



新湖·菲林实景图

面包价比面粉价便宜 容积率约0.78的花园洋房 起价16000元/㎡

就在这时,新湖放出了终极大招:本周新湖·果岭南区花园洋房组团新湖·菲林释放了加推信息,新湖·菲林在拍出未来科技城板块高价地之



新湖·菲林英伦古堡会所效果图

后即首次亮相,推出5幢花园洋房,合计144套房源,户型面积70-120㎡。

未来科技城已成了宇宙中心,刚拍的高价地又是未来科技城的中心,作为“宇宙中心的中心”仅1500米的楼盘,新湖·菲林的新价格会不会爆表?然而并没有,新湖·菲林拍地之前均价为16000元/㎡,这次仅提升到17500元/㎡,起价仅16000元/㎡!因为品质高出一筹,此前菲林一直是未来科技城板块仓前区域的价格标杆,与EFC一带持平。但这次,身处风暴眼中央,新湖反倒突然低调了。新湖这家上市公司套路很深,大家都知道。号称用金融的思路做地产,喜欢在市场上反向操作,智商不到140看不明白。而且新湖的Slogan就是“财富共享才最有价值”。

有经验的人会说,低总有低的道理,一定哪里有硬伤?没有,真的没有!菲林新推的这5幢洋房,放在整个未来科技城,品质优势都很明显。单是洋房0.78的容积率,就胜过杭城众多排屋项目。淘宝城边一些在售项目,排屋容积率都超过1.0,整盘容积率更是达到了1.5。最直观的感受就是新湖·菲林两栋花园洋房间的距离达到30-40米。这意味着更疏朗的园区尺度,更合理的建筑铺排,更充沛的采光通风,保证了每一栋小洋楼,每一家住户将更完美的融入自然,可想而知居住的舒适度是最佳的。

大家会说,那些要求推倒房子、直接卖地的新湖业主呢?他们现在早就不想卖地了,有一些还摩拳擦掌想补货。没错,高层的二手房还只能卖12000元/㎡左右,但产品跟洋房已经不一样了。不说洋房跟高层容积率差多少,单是户型,也不是一个时代的啊!

当年新湖·果岭的高层90㎡做到三房两厅一卫,也号称杭城“神户型”。本次新湖·菲林推出的洋房90㎡直接升级到四房两厅两卫!还是真正的南北通透。而且菲林90㎡每个房间都大得出奇,厨房是一个巨大的U字型,主卧开间3.5米带走入式衣柜,还带双台盆和大浴缸!值得一提的是该90方户型成功申报了“世界上容纳最多人的90方公寓楼”并由世界纪录协会颁发了世界纪录证书。而非林的120㎡更是让人大开眼界,做到了五房两厅两卫。

如果你以为,新湖·菲林只是靠户型取胜,那又错了。放眼整个未来科技城,有几个楼盘单元大堂墙地面全铺上大理石?有谁为花园洋房安装Ronchetti系统门窗?还有谁像新湖这样,为业主在一个小区做3个“业主Club”。



新湖·菲林90方户型图

享受未来科技城高速发展红利 新湖·菲林配套再成亮点

作为一个地产业内资深人士,笔者有种恍若隔世的感觉。七年前第一次接触新湖·果岭,印象就是一个540亩“山居低密度大盘”。三个谷地,沿着青翠的宋家山起伏连缀,环境很好。七年后,南区新湖·菲林的最大卖点,竟然变成了“好得令人发指的配套”。

小区最先开放的4500㎡“果岭里”,西餐厅、健身房、室内泳池和羽毛球馆一应俱全。即将招商的8000㎡“山居生活馆”,主打商业和运动。现作为新湖·菲林售楼处的“英伦古堡会所”,将来会成为业主的城市客厅、图书馆和孩童游乐场……

新湖·菲林1.8公里外,就是在建的浙一医院余杭院区,30万㎡。2公里外,是预计2017年开业的杭州第2座万达广场。800米外,还有规划中的梦幻银泰城,68万㎡,绝对巨无霸级商业航母。显而易见,新湖·菲林周边才是未来科技城将来的生活中心。

“宇宙中心的中心”17500元/㎡的房子值不值购买?毫无疑问,新湖·菲林将引发未来科技城板块新一轮抢房潮。

销售展示中心地址:中国杭州未来科技城文二西路与绿汀路交叉口南侧,新湖·菲林销售展示中心。

销售热线: 86500088, 86500098