

# 楼市百问

本报记者 王佳骏

最近杭州有几个板块的楼盘涨得比较快,比如未来科技城、钱江世纪城等,一些购房者向我们的专家咨询:该不该买那几个板块周边的楼盘?

如果你打算近期置业,在买房过程中遇到任何疑问,欢迎您加“杭州房产”(微信号:qjwbdc)的微信好友并留言,在微信上向我们提问;或登陆购房宝网站(www.house178.com)的专家咨询页,钱报购房专家团成员将为您提供准确的答案。留下手机号码的读者将优先得到回答的机会。

## 关于置业

问:现在湖州街附近好像出来几个新的楼盘,如金麟府、文澜府等。我想购置一套130m<sup>2</sup>左右的房子,有好的推荐吗?

孙晨(钱报地产研究员)答:从目前来说,金麟府即将开盘,文澜府首开价格3.1万~3.3万/m<sup>2</sup>。如果手头资金充裕,建议买金麟府,因为绿城和大家都是本土最资深的开发商,以品质见长。周边老小区众多,目前可选择新盘不多,未来周边还有大量土地待开发,这里价值可期。

问:我预算600多万元,想在武林一带买房,要四房的户型,有什么楼盘可以选择?

周包军(杭州我爱我家企划部总监)答:想要距离武林门近的话,考虑下武林外滩,不过价格会高一点。稍微远一点有昆仑公馆和九龙仓君玺,昆仑公馆的价格会便宜点,君玺的品质感觉会更好一些。

问:我想在主城区买房,但资金不是很宽裕,新房里还有单价万元以内的楼盘推荐吗?

周包军(杭州我爱我家企划部总监)答:丁桥、长睦附近会比较多,比如:保利·罗兰香谷目前的成交均价是9782元/m<sup>2</sup>,城发云锦城目前成交均价在9618元/m<sup>2</sup>,还有金地·格林格林也在这个价位左右。另外还可以去下沙看看,有一些尾盘在售,单价也在万元左右。

## 关于投资

问:我是诸暨人,上周听说绿城来诸暨开了印象城,这个项目商业前景如何?

史一方(钱报地产研究员)答:诸暨印象城是绿城和印力的战略合作项目,由绿城开发设计,诸暨印象城是以国际时尚为主题的购物中心,集合了城市超市、亲子生活、餐饮美食、休闲娱乐等全业态。目前距项目开业还有大半年,可以多关注一下。

问:最近在看房子,用于自住并带一点投资意向。发现荷塘月色和北宸之光两个楼盘一路之差,可一个在拱墅一个在余杭,学区都不一样。我应该怎么选择?

史一方(钱报地产研究员)答:荷塘月色受品质因素影响,涨幅不会太大。北宸之光装修成本低,且位于余杭区,目前涨幅也一般。北宸之光的优势在于是万科物业,商业街配套也还不错。综合来看,北宸之光更优。

问:峰会过后,对杭州房价的影响会怎样?我感觉最近涨价有点夸张了。

史一方(钱报地产研究员)答:在没有大供应量出现前,不会跌,而且随着高价地项目的面市,还会把价格拉上去。但热门楼盘涨幅会趋缓,因为利好带来的涨价前期被过度透支,而且随着价格高企,销售速度也减缓,年底

为了冲指标,不少开发商的涨价欲望会减低。但是如果有的楼盘接近尾盘,而且开发商已经完成销售量指标,还是会考虑利润、适当上调价格。

## 关于户口

问:我正在购买学区房,但我是外地户口,且没有办法一次性付清落户,这种情况下,我是让孩子就读周边学校,还是只能读民办学校?

赵红燕(钱报地产研究员)答:如果学区是杭州的重点公办小学,基本上是需要落户才有报名的资格。有的小学如果是第一年招生,且存在招生生源不够的情况,有些开发商可能会和小学协商,仅凭购房合同就可以报名,但这种情况比较少。如果急着入读,建议市区去买一套面积小总价低的学区房,一次性付款,可以直接落户报名。

## 关于规划

问:我想知道文晖大桥东桥头南侧空地(即文晖铭园2幢边上空地)的使用规划,听说那里要造一个公园?

杭州市规划局答:经审查,该地块规划性质为S42(社会停车场用地)。



# 房价涨了,这里还有特惠房

本周,我们为大家淘到的三套特惠房源分别是:总价不到160万元的大城西排屋,小和山大学城旁的优质别墅和城西高大上写字楼内的餐饮旺铺。如果您喜欢,可以添加李涛本人微信咨询,账号为18958110442,或扫描旁边的二维码添加。更多特价房可关注购房宝(www.house178.com)、微信号“litaotaofang”,或添加“李涛淘房”QQ群(群号:342066663)。除今天见报房源外,“李涛淘房”专栏同时在“闲鱼拍卖(原淘宝拍卖会)”开设固定专栏,专栏房源和报纸同步上市!

## 青山湖210m<sup>2</sup>排屋 总价仅158万元

楼盘:青城山语间  
项目位置:杭州临安科技大道  
原总价:178万元  
现总价:158万元  
面积:211.19m<sup>2</sup>  
房号:152-04  
交付时间:2018年6月

记者点评:  
1、杭临城际铁路建成后和地铁5号线、3号线无缝对接,项目出行将更加便捷。  
2、这套排屋实际使用空间可达350m<sup>2</sup>左右,另赠送约50m<sup>2</sup>的精装院子。  
3、对比未来科技城同类型排屋,青城山语间不到7500元/m<sup>2</sup>的单价显得额外亲民。

## 单价比未来科技城公寓 便宜一半的别墅

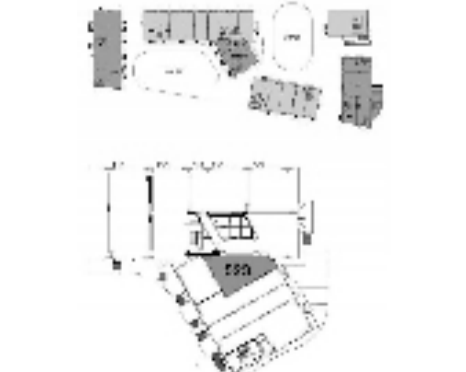
楼盘:绿野·御墅  
原价:980万元  
现价:688万元  
位置:小和山大学城  
面积:416m<sup>2</sup>  
房号:30-2  
交付时间:现房

记者点评:  
1、项目不远处就是城西21万m<sup>2</sup>商业综合体——印象城,生活十分便捷。  
2、此套房源为双拼,地上三层,赠送半地下室151m<sup>2</sup>,地下室层高3米以上。  
3、若按照建筑面积416m<sup>2</sup>加上赠送的151m<sup>2</sup>来计算,优惠后单价仅为12100元/m<sup>2</sup>。

## 高大上写字楼内 稀缺餐饮商铺

楼盘:莱茵·矩阵  
项目位置:余杭塘路与丰潭路交汇处  
原总价:3579465元  
现总价:3023892元  
面积:100.83m<sup>2</sup>  
房号:4#523

记者点评:  
1、莱茵矩阵与城西银泰的直线距离不到600米,商业氛围浓郁。  
2、项目出租率约90%,办公氛围日趋浓厚,楼下星巴克、乐炭烤肉等主力店已开业经营。  
3、莱茵矩阵沿街商铺可做餐饮。由于周边商铺少、客流较大,矩阵商铺的租金已经达到8元/m<sup>2</sup>·天。



**李涛淘房**

钱江晚报资深房产记者 钱报地产营销策划公司副总经理

“李涛淘房”闲鱼拍卖通道