

# 低价入市,首开价格比预期低了5000元/㎡,西湖区119㎡四房也只要270万元 “高低配”已成为高价地心照不宣的秘密,围合式的大花园日后或将成为传说 因祸得福,水晶郦城“业界良心”养成记



有心栽花花不开,无心插柳柳成荫,所谓时势造英雄,很多历史人物,是被阴差阳错推上历史舞台的。

作为楼市调控期的新开楼盘之一,西湖区的代表楼盘龙湖水晶郦城也因祸得福,低价入市之后不仅取得热销,还被冠之以“业界良心”的称号。

叫好又叫座,这是龙湖自己都意想不到的。恰恰是转变期的市场,成就了水晶郦城。

## 水晶郦城低价入市无包袱 首开价格比预期低5000元/㎡

当今年杭州房价节节攀升,各个楼盘都争先恐后地调高备案价,每一次调整,备案单价动辄上涨数千乃至上万元。一些楼盘的备案价,甚至翻了倍。

然而,当调控启动之后,在售楼盘大多骑虎难下。一方面,年度指标的完成让他们缺乏降价的动力,另一方面,成交量却急剧下降。

查询杭州透明售房网,西湖区围绕着浙大紫金港校区的楼盘,从去年10月到今年10月,有从25000元/㎡涨到36000元/㎡的,有从17900元/㎡上涨到30000元/㎡的。11月,这些楼盘均价保持平稳,但成交量却锐减,有两家楼盘11月没有网签记录,有一家只成交了个位数。

而新开的楼盘,由于没有包袱,完全可以根据市场自由定价,选择低价入市,可以试探市场的反映。

龙湖水晶郦城的开盘,恰恰处于这样一个时机。网签数据显示,水晶郦城的首开均价不到21500元/㎡,比起之前业内的预期均价,下降了5000元/㎡。就像是吹皱了一池碧水,水晶郦城的开盘产生了巨大的市场反响,不仅实现了热销,也让错过了今年这波行情的西湖区购房者,完成了置业梦。

## “面粉”价涨至19864元/㎡ 龙湖水晶郦城被誉为“良心价”

就在水晶郦城开盘之后没多久,杭州迎来了一场引人瞩目的土地拍卖会,其中一宗宅地恰与水晶郦城位于同板块——西湖区浙大科技城。

结果令人瞠目结舌,这场土拍大战依然激烈,40多家房企报名,多板块的楼面价再度被刷新。而浙大科技城宅地的成交楼面价高达19864元/㎡,“面粉”价接近了水晶郦城的“面包”价。

这场土拍会让人们意识到,杭州这座城市的价值,在调控之后仍被广为看好,外地房企依旧砸破了脑袋想挤进来,占据一席之地。主城区的优质土地,依旧供不应求,且起拍价格就已经高企,政府在配套上的大力投入,都体现在这些地块的起拍价上。

而这一块块高价地,在很大程度上决定了

明年其所在板块的价格。

在西湖区,浙大紫金港板块是凤毛麟角的大型居住板块,西湖区待出让的地块大多集中于此。2015年11月龙湖拿地时仅7191元/㎡,时隔一年地价就涨至19864元/㎡,仅地价就上涨了176%。

这就难怪,龙湖水晶郦城的首开价格被业内人士称为“良心价”。

## 高价地导致“高低配”盛行 水晶郦城的围合大花园成为良心产品

在杭州,我们听过这样的故事:某本土房企大BOSS无比注重居住品质,在进行建筑规划时,大手一挥,将插在园区中间的“楼王”连根拔起,于是整个园区成为围合式的建筑,园区中间则是两三万方的景观园林,由所有业主共享。

这样的故事,杭州人津津乐道,因为它代表着杭州这座城市引领全国的居住品质。

但渐渐的,随着主城规划地块容积率的不不断提升,随着地价越来越高、行业整体利润率的下滑,围合式花园住区离我们渐行渐远。取而代之的,是“高低配”社区。

“高低配”,是开发商之间心照不宣的秘密。在同一个地块上,一个园区,有高层,还有洋房或者排屋,看似大大提高了园区居住人群的档次,但实际上,牺牲了公共绿化和景观空间,降低了居住的品质感。而洋房和排屋的高溢价,为开发商提供了更高的利润空间。

龙湖水晶郦城,摒弃了利润更高的“高低配”,7幢高层住宅,围合成1.5万㎡中庭景观园林,楼间距可达约146米,保证了大尺度的景观空间、采光通风以及居住舒适度。如此大的花园,恰恰能够淋漓尽致地发挥龙湖蜚声业内的“五维景观体系”。

值得一提的是,水晶郦城周边的紫金明珠公园项目11月底已正式开工。紫金明珠公园占

地约80亩,项目总投资约8556万元,里面除了景观绿化、活动休憩空间,还有一个美丽的人工湖。

园区内外双公园的配置,即使放眼西湖区,也不多见。水晶郦城对于花园住区的倾心营造,令其成为难得的良心之作。而今年以来,当高容积率、高地价成为常态,“高低配”的愈加盛行完全可以预见,围合式的大花园住区亦将成为购房者的追忆之梦。

## 270万元能买到119㎡四房 西湖区的二胎家庭得到呵护

水晶郦城位于西湖区浙大紫金港板块,往南,是紫金众创小镇,浙大科技城产学研一体的排头兵;往西,则是阿里巴巴投资的杭州云谷,建成后成为全国云计算和大数据产业中心。

紫金明珠公园的开工,意味着作为城西科创大走廊的起点和引擎,浙大科技城板块的配套建筑已全面提速。

为了西湖区新家庭的安居乐业,浙大紫金港板块提供了完善的规划,而水晶郦城,则大大减轻了他们为安居乐业所承受的压力。

水晶郦城的89㎡,让居住在西湖区的成本缩减到200万元。而二胎的家庭,用270万元就能买到水晶郦城119㎡四房的产品。

尤其是水晶郦城巨幕119㎡四房两厅两卫边套房源,户型极为方正,三开间朝南,面宽接近11米,客厅与餐厅贯穿南北,十分通透。龙湖用人性化的设计,有效的空间利用,让二胎或者三代同堂的家庭,用尽量少的成本,得到一种理想的改善居住。

对于企业来说,水晶郦城或许不是龙湖利润最高的一个项目。但因祸得福,水晶郦城完成了一出“业界良心”养成记。对于龙湖品牌而言,未免不是一件好事。