

距西湖断桥不到300米的宝地 为何荒置十余年

2000年左右就卖2000美元/m²的西湖边神秘“豪宅”待转让
达盟山庄二期宝地闲置了十多年,记者从一份案卷发现了其中的缘由

本报记者 印梦怡 徐叔竞

西湖边的豪宅历来备受关注。最近,杭州产权交易网上一条公告引人注目:“保俶路39号绿宝商务公寓(即达盟山庄)1幢404室等6处房产公开转让。”

达盟山庄是杭州最早的酒店式公寓之一,位于宝石山下,距离西湖断桥的直线距离不到300米,抬头就能看到保俶塔。2000年其售价就高达2000美元/m²。

不过记者了解到,这批房源已转让过多次,过去几年均因无人问津而流拍。更让记者好奇的是,达盟山庄二期地块至今仍未开发,已荒置十余年。



达盟山庄二期规划设计效果图



要查学区房
请扫二维码

多年来流拍数次 有人偷偷卖,单价5.5万元/m²

沿着保俶路,经过宝石山下四弄往南不远处,就能看到右边一处假山上印着“达盟山庄”的字眼,从这里望向小区,宝石山和高高矗立的保俶塔已在眼前。

小区不大,只有一幢楼,即达盟山庄一期“绿宝商务公寓”,共五层,白色外立面及复古的欧式弧形大阳台,一眼便能看出年代感。公寓楼底层是商铺及健身房等;2到3层主要为95m²左右的小户型,据物业表示入住率较高;4到5层都是跃层设计面积超过200m²的大户型,空置率较高,挂在杭州产权交易网上打算转让的房源都在4层。

据杭州产权交易所工作人员称:“待转让房源的产权方是一家国有单位,房源三证齐全。现在有意向看房的人不少,但要年后再挂牌拍卖。其实这几套房源前几年已经挂牌过多次,一直没有卖掉。”

公开资料显示,从2010年至今,达盟山庄仅有3套二手房成交记录。小区物业处人员告诉记者:“除了挂在产权交易网上的6处房源,还有约4处房源也在悄悄托人出售,但都没有挂在中介平台上,有朝北的小户型,单价在5.5万元/m²左右。”

杭州最早的酒店式公寓之一 2000年左右就卖2000美元/m²

作为老牌豪宅的达盟山庄,相对价格不高,却仍遭受市场冷遇,只怪“硬伤”不少。除了户型大,购买门槛高,杭州产权交易所工作人员介绍,由于是商住公寓,产权为40年,目前待转让的这几处房源,房产证上的产权年限到2051年。另外,水电均为商用标准,屋内不通煤气管道,物业费也颇高,8.8元/m²·月,而同样是西湖边豪宅的柳浪东苑二期,物业费也仅4.5元/m²·月。

事实上,达盟山庄也曾风光无两。其所在的宝石山下3号、4号地块,作为杭州市旧城改造重点项目,曾被寄予厚望。1993年,市政府下发旧城改造规划批复,由杭州达盟物业有限公司对该地块进行改造、开发和经营管理。1999年底开工,2001年交付使用的达盟山庄一期“绿宝商务公寓”,定位

“杭州首个涉外酒店式公寓”。2000年左右杭州主城区均价每平方米才两三千,达盟山庄就以2000美元/m²单价出售给来杭投资的外商,按当时汇率,相当于均价在16000元/m²以上,是当年杭州最高端楼盘之一。

据物业透露,早期公寓确实住了颇多老外,但后来陆续搬走,至今只剩一户日本籍家庭。

宝石山麓的达盟山庄二期 西湖边绝版宝地荒置十多年

从小区门口的《达盟山庄志》上能发现,达盟山庄实则由一期绿宝商务公寓和二期度假酒店别墅区组成。然而令人纳闷的是,从一期交付至今,已过去16年,整个达盟山庄仅绿宝商务公寓这一栋楼。那么,二期去哪儿了?

10年前,曾在杭州房地产业内颇有影响力的《楼市》杂志,租用达盟山庄一楼作为办公场所。但说起达盟山庄二期,一位曾经的老员工表示:“有二期吗?怎么一点印象都没有?哦,是不是边上那块用来当停车场的空地?”

带着疑问,记者从物业处了解到,二期其实就在公寓楼西面。步出公寓西门,首先映入眼帘的一处有着几间简易棚屋的空地,再往西是茂密的植被,一块标着“达盟山庄养生度假民宿”的规划设计牌隐藏在几棵小树后,规划牌上除了显示出设计效果图、红线标示图,还写着网址和电话信息。

作为西湖边的宝地,何以只见规划,不见动工?杭州市城市规划研究院资深城市规划专家汤海濡告诉记者:“因为这块地方,其实已经属于西湖风景区范围,所以用地建设都会经过严格控制,如果有些规划不符合要求,就会通不过审批。”

不过也有知情人士透露:“虽然之前搁置了那么多年,但杭州达盟物业有限公司从去年以来已在和一家央企洽谈合作。”

一份法院民事判决书 牵出二期地块闲置多年的真相

细心的读者可能发现了——作为只有40年产权的商业地产,2001年就交付使用的达盟山庄一期,房产证上产权年限到2051年,以此推算,达盟山庄直到2012年前后才办出房产证。

达盟山庄一期产权证为何拖了10年才办出来?这跟二期地块闲置有关系吗?记者多方辗转打听,最后在一份落款日为2016年9月2日的杭州市西湖区人民法院民事判决书上,找出了浮沉的真相——

这份编号为(2016)浙0106民初1857号的判决书显示,原告为浙江六合盛房地产开发有限公司,被告是杭州达盟物业有限公司。

原告六合盛房产诉称,2008年4月30日,原、被告签订协议,约定由被告负责开发达盟山庄二期项目用地地块。原告对该项目的投资租赁总额为1800万元,相应获得该项目建筑面积822平方米的度假会所的50年使用权。2014年9月15日,原、被告双方签订合作补充协议,被告承诺在2014年12月31日前与国土资源局就达盟山庄二期土地签订相关协议。然而,被告至今未与杭州市国土资源局签订土地租赁协议,项目一直未开工建设。

被告达盟物业有限公司则提供了一份关于凤起路延伸线及达盟山庄二期工程建设有关问题的专题会议备忘录,证明因凤起路保俶路隧道工程,二期项目于2000年暂停审批,直到2013年12月4日才取得实质性进展。

在这份判决书里还透露,2011年8月1日,杭州市国土资源局诉至西湖区人民法院,要求被告达盟物业有限公司支付达盟山庄一期项目拖欠的土地出让金、滞纳金及利息。

2012年12月19日,杭州市政府曾发文支持达盟山庄二期进行土建工程,前提是达盟物业有限公司需缴清一期补交出让金之后,方可允许二期重新签订土地补充协议。

2015年1月27日,杭州市国土资源局复函给被告,指出达盟山庄二期项目用地原以行政划拨方式供地,土地用途为旅游休闲用地,现已不符合《划拨用地目录》,建设项目批准后就应以租赁方式办理土地有偿使用手续。截止到庭辩论终结,被告仍未履行支付达盟山庄一期项目土地出让金的义务,因此亦未与杭州市国土资源局办理土地有偿使用手续。

至此,关于这块西湖边宝地为何闲置十多年未开发,答案已经水落石出。

杭州市国土资源局土地利用处一位相关负责人表示:“(达盟山庄)时间跨度太久,具体情况不是很清楚。但关于这类土地,不能用现在的眼光去看过去的问题。”