

从“拆迁安置房”到“高档小区”，它经历了什么

这个回迁房够牛，租金高过商品房

本报记者 王佳骏

在很多人眼里，回迁房跟品质搭不上边，居民从原来的城中村搬进回迁房，素质也良莠不齐，导致一些回迁房小区脏乱差。

然而，在杭州城北北大桥一带，有个叫“三宝郡庭”的拆迁安置小区，业主们竟然将回迁房住出了“高档小区”范儿。相比周边其他回迁房小区，三宝郡庭的月租金甚至要高出一两千元。

带着强烈的好奇心，钱江晚报记者近日探访了这个神秘的回迁房。

回迁房像是高端社区 每家每户签《村规民约》

在之前的跑盘过程中，记者在一些回迁房里看到过垃圾乱倒，宠物随地大小便无人清理，甚至在公共区域养家禽的乱象，某些居民将原来习以为常的陋习自然而然带到了新的小区。

但是在三宝郡庭，却丝毫不见这些乱象陋习。三宝郡庭实行人车分离，车子进出小区要过道闸，业主需刷卡过板闸，还有保安笔直站在门岗上。因为丝毫没有回迁房的“气质”，记者第一时间甚至以为自己走错了小区。

“是的，我说这是回迁房，或许你们都不相信。”三宝郡庭所属的勤丰社区书记周俊熙笑言，从进门开始，我们无论是刷卡还是登记，都按照高端小区的标准来要求物业执行。万科良渚文化村的“村民公约”被誉为社区自治的样本，而三宝郡庭同样有一份《村规民约》，其中包括——所有业主承诺不装保笼，不把房子隔层群租，不做违章建筑。

去年9月30日，小区交付，来自三宝村、李家桥村等地的村民们搬进了新家。周俊熙等社区工作人员为了落实《村规民约》，和几位负责人从33层一层层往下检查，检查出违规装修的，就责令他们整改。

“一开始，觉得这是对我们的约束，但从长远看，对我们尤其是小孩大有裨益。”一位刚刚送完小孩上学的业主告诉记者，“年轻一代的业主都是受过高等教育的，谁愿意住在

一个又脏又乱的小区里？”

从社区工作人员到业主自发劝说，渐渐地，大家都开始接受了这份公约。如今的三宝郡庭，没有一户群租房，没有一处违规搭建，没有一张小广告“牛皮癣”。

成为杭州首个 采用商品房管理模式的回迁房

三宝郡庭的成功除了居民的自我管理外，还离不开物业管理的变革。据了解，该小区商品房模式的管理方式也走在了回迁房的前列。

据周书记介绍，早在2014年三宝村股份经济合作社、李家桥村股份经济合作社、社区居民代表等就决定了以商品房管理模式来管理。第二年，小区在交付前对物业进行了招标，在对物业公司一家家考察之后，最终确定了新南北物业。

一年下来，无论是业主还是社区都对这种管理模式非常认可。三宝郡庭新南北物业方负责人告诉记者，现在物业市场的竞争很激烈，新南北物业在2015年开始考虑转型，当时就想，是不是可以管理回迁房来拓展自己的业务？“三宝郡庭小区成为杭州第一个以商品房管理模式来管理的拆迁安置小区，也希望三宝郡庭能成为新南北物业的样板小区。”他表示。

三宝郡庭小区运作的成功，也让许多拆迁安置小区看在眼里，周边的阮家桥公寓等一些拆迁安置房社区也相继派人来三宝郡庭

学习管理模式。

租金甚至高过部分商品房 租客表示很满意

社区周书记认为，用商品房管理模式可以让小区的资产升值，无论是房租还是房价，原居民都会受益，可以说这个模式完全是为原居民服务，“与此同时，小区的生活也会更有品质。”

事实也的确如此。据业主透露，三宝郡庭的租金比同板块的楼盘要高好多。记者在周边中介门店打听了一下租金情况。同样是回迁房，周边小河佳苑一套55平方米的房源租金在2000多元/月左右，而同面积的一套三宝郡庭租金高达3900元/月。一名中介告诉记者：“同面积的房源租金，三宝郡庭基本比小河佳苑高出1000元/月以上。”

即便和周边相对高端的商品房和和睦院比较，三宝郡庭也丝毫不落下风，部分房源的租金及二手房单价甚至超过和睦院。

“房源不同，或许存在装修、地段、年份等因素，但确实三宝郡庭的品质要远胜一般回迁房，基本可以向和睦院这样周边的高端小区看齐。”中介告诉记者，和睦院房子年代要老一些，如果花同样的钱，不少租客更愿意住到三宝郡庭。

一名在桥西做了多年二手房的中介透露，在和睦板块租房买房，如果客户要求比较高，他们会重点推荐这个小区。“虽然是回迁房，只要客户去看过，基本会满意，品质还是比较过硬的。”

18万元，竟然能买到一套海景房

新的一年，新的气象，“淘房专栏”将继续为大家推荐最具性价比的房源。本周带来一套福建东山岛的优质海景房，总价仅需18万元。另外我们还为您推荐2套优质房源，一套是城西科创大走廊起点——青山湖板块的独栋别墅青城山语间，折后单价仅8000元/m²，另一套是位于良渚博物院东的赞成良著，目前是现房，建筑面积309.55m²，单价只要21088元/m²。

如果您有意向购买，可以添加淘房专栏微信咨询，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)，或添加“淘房专栏”QQ群(群号:342066663)。

福建东山岛生态海景房 总价不到20万元

楼盘:御龙海湾
项目位置:福建省漳州市东山县金銮大道
原总价:194412元
现总价:184412元(活动期存1万抵2万)
优惠后单价:约6042.33元/m²
面积:约30.52m²
户型格局:一室一厅一卫
室号:213
交付时间:准现房
装修:毛坯
记者点评:

1、“御龙海湾”地处福建省南部沿海的东山岛，岛屿距厦门170公里。项目拥有优越的沙滩景观条件，周边配套较为成熟。

2、东山岛年均气温约20.8℃，空气质量更让人心驰神往。东山岛全年1级空气质量达300天以上，是集旅游、度假及养生于一体的圣地。

3、本次推荐的房源户型设计简约通透，满足平时功能所需，享有大阳台、全方位观景视野，总价却还不到20万元，是“御龙海湾”所有房源中最具性价比的一套。



御龙海湾



青城山语间



赞成良著

城西科创大走廊上 独栋别墅只要8000元/m²

楼盘:青城山语间
原总价:约380万元
现总价:约360万元
位置:未来科技城,绿城桃李春风西侧
建筑面积:445.5m²
户型:五房四卫
楼层:地下1层,地上2层
交付时间:2018年6月份
记者点评:

1、杭临城际铁路(杭州至临安)已正式开工建设,建成后将与杭州地铁5号线无缝对接。

2、房源为汉唐风格山地别墅,享约230m²~790m²的私家院子,这个价格显得格外亲民。

马中赤兔 墅中良著

位置:良渚文化村,美丽洲路,良渚博物院东
房号:赞成良著5-3
建筑面积:约309.55m²
总价:约6527790元
单价:约21088元/m²
楼层:1~3层
得房率:约96.72%
交付时间:现房,即买即住
记者点评:

选址良渚文化村正位、良渚博物院东,808亩美丽洲公园之畔,奢享5000亩原生态自然山水;周边集结文化村十年发展大成,良渚梦栖小镇、玉鸟文化产业园等等,共筑文化村理想生活。

