

杭州主城区土地市场四月开闸,新政能否压制土地高热成为关注焦点

杭州新出让宅地,和“偷面积”说拜拜

本报记者 印梦怡

刚刚过去的三月,对于杭州的开发商和购房者而言,充满了与不断升级的限购政策的博弈。进入四月,新政后的市场热度将率先接受土地市场考验。杭州主城区时隔3个月后开闸,将推出8宗地块,包括翠苑、桃源两宗涉宅地块。

这两宗地块的拍卖将按3月出台的土地新政执行,且从已挂牌地块的规划文件可以发现,“偷面积”时代也正式终结。

四月,主城区土地市场开闸,包含桃源、翠苑两宗涉宅地块,将于4月24日出让。

其中桃源宅地,位于目前在售的广宇万科公园里项目的西面,总起价约5.6亿元,楼面起价11257元/m²。

目前该地块周边在售项目广宇万科公园里、宋都香悦郡和锦绣桃源,均价在23000~25000元/m²左右,都已是尾盘。

翠苑商住地处于融信杭州公馆项目东面,属于城西老文教区,总起价12.1亿元,楼面起价23277元/m²。据透明售房网显示,杭州公馆项目在今年2月的高层均价已达57000元/m²。

按照新政,当桃源商住地竞拍至16886元/m²以上,翠苑商住地竞拍至34916元/m²以上时,开发商将不得不现房销售,而当价格分别竞拍至19137元/m²、39571元/m²以上时,开发商将转入竞拍自持比例。

业内人士普遍认为:“新规对大多数快周转模式的房企有着较大限制,溢价率超过50%可能性不大。”不过,在当下僧多粥少的杭州土地市场,开发商们热情仍然较高。业内人士分析,不排除有开发商经过精确计算,在土地出让的时候,第一把就将地价抬高至溢价率49.9%的极限,不给对手机会。

杭州新项目正式限制“偷面积”同时实施装配式建造

值得一提的是,四月拍卖的桃源地块中,在规划中就杜绝了“偷面积”的可能性。

“偷面积”要追溯到2006年起实施的

“70/90”政策,开发商们为了增加卖点通过各种途径扩大实际使用面积,例如赠送飘窗、将设备平台包进房间等方式来“偷面积”。

然而,在2014年7月1日住房城乡建设部批准发布的新版《建筑工程建筑面积计算规范》(下称《规范》),就已明确飘窗、双层挑高露台等这些原来可以用来赠送的面积,统统将是计算在内的建筑面积。

但《规范》发布后这两年多,“偷面积”现象仍是常态,如目前在售的城北某楼盘,89m²边套户型,利用赠送面积做到了三室两厅两卫,还有长达近6米的飘窗赠送。

但这一次是来真格的了。杭州市规划局对即将在4月出让的桃源宅地核发的建设用地规划文件中,地块控制指标第二条规定:“设备平台(无论主体结构内外)均按全部水平投影面积计算容积率。”

不仅如此,文件中的建筑控制要求第六点也明确指出:“不得设置通高功能性用房(如客厅、起居厅等);不得设置预留梁、墙、柱等围合的通高空间;不得设置花池、类阳台等装饰空间;不得设置不符合建造和使用逻辑的天井、采光井、通风井、尾气井、飘窗等。”

有知情人士告诉记者:“这是2014年《规范》发布后在杭州的正式落地。从该地块开始,此后杭州出让的宅地都会有这一限制。也就是说以后的新住宅项目都无法再‘偷面积’。”

此外,该地块需按照建筑工业化要求,全部实施装配式建造。业内人士说:“变革建造方式,对于开发商实力也是一大考验。”记者了解到,今后装配式建造要求在主城区全部实行,萧山、余杭、富阳、大江东按比例执行。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

新政下土地市场能否退烧 看看四月主城区这两宗地

今年一季度,杭州共成交土地20宗,其中18宗是在春节前的1月19日时集中出让的,而后经历了二月的零供应,整个三月,也仅出让了两宗萧山宅地。

虽然供地量持续缩减,但热度无丝毫减弱,几乎每一块地入市,都在推高地价天花板。

三月,萧山市北单元姊妹宅地出让,融信、恒大分别以楼面价30816元/m²、30387元/m²竞得,萧山地价正式迈入“3万+”时代。杭州土地新政随后出台:当溢价率达到50%时地块所建商品房屋须在取得不动产权证后方可销售;溢价率达到70%时锁定限价,转入竞拍自持比例;当有两个或两个以上的竞买人投报自持面积比例为100%时,转入投报配建养老设施的程序。

晚年本该享口福,却因缺牙留遗憾

你缺牙了吗? 申请种植牙公益援助吧

人们常说“老掉牙”,意思是年龄大了,老了,牙齿就会自然而然地脱落了。其实不然。口腔专家指出,牙齿脱落的主要原因是平时不注意口腔卫生,不懂得科学爱护牙齿,导致患上牙周炎等各种口腔疾病,时间长了,牙齿就脱落了。牙齿掉了后,如果不及时修复,面部凹陷,会让人看上去显得比实际年龄要苍老。换句话说,不是因为年龄大而导致掉牙齿,而是因为牙齿掉了,才显得更加苍老。

缺牙不修复 后果很严重

在欧美发达国家,80岁还有20颗以上的好牙者,非常普遍。即使掉了一两颗牙齿,老外也会及时进行修复。因为他们知道,牙齿掉了不修复,后果很严重。不要以为掉了一两颗没关系,还有其他牙齿照样可以吃东西。牙齿缺失后不及时修复,刷牙就不容易刷到缺失牙空隙与邻牙连接的位置,长此以往,堆积的污垢就会导致邻牙龋坏、重度牙周病产生,更会引起邻牙的倾斜和松动,严重时造成咬合关系的紊乱和邻牙的缺失,最终影响到全身的健康。

如今,越来越多的老人牙齿缺失后选择了种植牙。种植牙具备了逼真自然、坚固牢靠、持久稳定、口感更良好等优势。种植牙符

合人体机能原理,依靠独立牙根扎根于牙槽骨中,有助于恢复口腔正常咀嚼功能,所以,种植牙也被称为人类的“第三副牙齿”,备受广大缺牙患者的青睐。

半/全口种植技术是一种针对半口或者全口牙种植的修复方案,利用4~6颗种植体恢复出整排牙齿。植入种植体后即刻安装固定牙桥,通常无需植骨,牙槽骨不足的老人也可种植。这种种植牙方案不仅可以实现半口及全口牙齿的稳固,而且咀嚼效率较高。

这种技术由于所需种植体数量减少,通常无需植骨,使手术操作更简单、微损伤,所需时间更短,解决了无牙颌种植难题,避免了痛苦、漫长、昂贵的骨移植,也大大降低了种植牙所需的费用,非常适合颌骨萎缩的无牙颌患者。口腔条件好的,可以实现“即种即用”,种牙后最快当天就可以用来吃东西。

种植牙知识 你了解多少

说起掉牙后的苦恼,不少老人都深有体会:“掉了牙齿后太难受了,吃饭也吃不动,以前爱吃的大闸蟹、排骨都不能吃了。”“牙齿掉了,逢年过节拍全家福,笑都不敢笑了。”“以前人家都说我显年轻,现在牙齿掉了,好像一下子老了十岁。”



牙齿缺失给老人们的物质生活与精神生活带来了诸多不便,这也是种植牙这些年受追捧的一个重要原因。随着种植牙在我国的普及,很多老人现在都知道了牙齿缺失后可以选择种植牙。不过,不少老人心中还存有一些疑惑:种植牙手术安全吗?手术过程会很疼痛吗?种植牙究竟要花多少钱?

4月9日(本周日下午1:00),杭州多颗种植牙疑难病例临床研究基地特邀知名旅美种植专家、美国加州大学(UCLA)种植学硕士开展种植牙专场公益讲座,感兴趣的朋友可以拨打本报咨询热线0571-85311560报名。报名成功者,可享种牙送冠公益援助、免费拍片、免费牙槽骨评估、免费方案设计等。

本报记者 方云凤