



新年新楼市

本报记者 孙晨

2018年,注定将是一个推盘大年。与去年的“买房难”相比,2018年买到房子的几率会更高些。而高端住宅的集中上市,将大量消耗杭州的民间财富。

想要楼市地图
请关注
钱报杭州房产

高端住宅大年,检验杭州财富

今年将上市的刚需房源集中在崇贤、良渚、三墩北等板块

高端项目扎堆上市 检验杭州民间财富

2018年,将是高价地项目扎堆上市的一年。

杭州市中心备受瞩目的几个高端项目,在2017年最后一个月接连领出预售证。信达滨江壹品、绿城凤起潮鸣都已经开盘,单套总价大都在1000万元以上。即将领出预售证的滨江保利翡翠海岸,也很可能在1月推出。

紧随其后的金隅与中铁合作的景芳三堡地块,滨江与保利合作的南星单元地块,楼面价都在43000元/m²以上,参考凤起潮鸣45368元/m²的楼面价,这两个项目销售价格基本也都会在7万元/m²以上。

除了市中心和钱江新城板块。另一个高端项目聚集的板块是申花。从现阶段的板块均价看,绿城建发沁园楼面价超过4万元/m²,参考绿城现有作品,其或将刷新板块价格纪录。而在售的像首开杭州金茂府、融创宜和园、合景天玺,价格基本接近5万元/m²,总价基本在600万元以上。

与这些高总价的房源相比,主城区周边板块一些总价并不是很高的低密产品,

也将成为高端市场的替代品。如位于青山湖科技城的中天珺府以及位于良渚的联发·藏珑御墅等产品,或将受到更多购房者的关注。

刚需房源总价提升 集中在崇贤、良渚、三墩北等板块

新房市场,拿去年11月份杭州房价来说,下沙均价为12200元/m²,大江东14554元/m²,富阳和临安都已经超过13000元/m²,而一年前,这些板块还有万元盘在售。随着土地价格攀升,再加上精装修时代的到来,杭州已经基本告别万元盘时代。比如临平核心地段的华元芳满庭即将推盘,预计价格在27000~28000元/m²,完全刷新了这个板块的价格。

此外,随着70/90政策退出历史舞台,楼面价高企,大多数开发商选择大户型、精装修来平摊成本。可以预计,接下来,100m²以上的户型或将成为市场主流。

虽然刚需成本不可避免地增加,但仍有一些板块值得关注。比如今年很多盘未开出来的崇贤板块,是明年刚需房源的集中供应地;良渚板块同样是刚需盘扎堆,像去年

热销的融信澜天,在价格上依然有优势;此外,像萧山南、三墩北这样的板块,依旧还有很多90m²左右的房源入市。

开发理念迭代 商业项目也颇多看点

国际化的杭州,开发和设计理念也越发国际化。2018年,杭州将诞生不少理念、设计超前的综合体项目。或许多年以后,他们将真正代表杭州这座城市的量级。

信达中心是规划中杭州新中心的地标项目,也将是杭州最大的TOD(公共交通导向型发展模式)项目,通俗点讲,它基本处于交通枢纽位置,也是名副其实的地铁上盖综合体。其住宅部分杭州壹号院固然备受关注,但其25.1万平方米的巨型商业部分同样值得期待;凤起潮鸣已经开售的酒店式公寓,单价超过5万元/m²,依旧受到市场欢迎;龙湖杭州滨江天街边上的中赢云际,区位优势得天独厚;火车站边的德信双地铁TOD项目杭州之翼,也颇有看点。

2017年是杭州商业项目的投资大年,而2018年,这些优质地段综合体项目的高端商业产品,居住属性显然更加突出。

172万元,买武林北精装两室

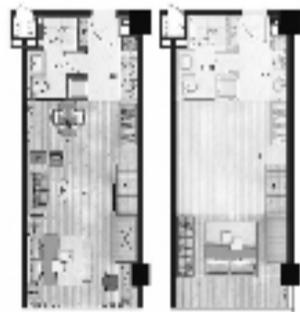
本期淘房专栏为您推荐莫干山路上的双地铁公寓——中交武林领寓,及德清金银岛玺公馆和萧山瓜沥的郡乐苑商铺。

如果您有意向购买,可以扫一扫栏目左侧的二维码,添加淘房专栏微信交流群咨询,另外可添加小淘个人微信号为w179513710,或添加“淘房专栏”QQ群(群号:342066663),更多特价房可关注钱报拍房宝(www.paifangbao.com.cn),也可以拨打栏目电话咨询:400-688-8117。

武林北 双地铁 60m²精装两室

楼盘:中交武林领寓
项目位置:莫干山路与萍水街交汇南侧
房价:1722788元
建筑面积:58.97m²
楼层:10楼
层高:3.6米
装修:精装

交付时间:2020年10月31日
记者点评:
中交武林领寓位于申花核心位置,距地铁5号线(在建)、10号线(规划)莫干山路站约200米,地段极佳。武林领寓层高3.6米,房源可做两房两厅一厨一卫设计,且是朝南户型,具有较高的居住舒适度。



德清五星级酒店旁 66m²全装修公寓

楼盘:金银岛·玺公馆
位置:德清北湖东街808号金银岛大厦
原总价:约920670元
现总价:约826000元
建筑面积:约66.2m²
现单价:约12477.34元/m²
楼层:8楼

交付时间:现房(全装修)
记者点评:
项目位于德清主城武康,南面为德清县政府,与德清汽车总站一街之隔,交通便利。项目硬装采用国内一线装修品牌,配备了电器、家具等软装,装修标准将近5000元/m²(五星级酒店标准),可拎包入住。



瓜沥新城核心临街商铺 正对大型综合体

楼盘:明华·郡乐苑
项目位置:萧山区瓜沥镇新友路171号
房价:3668520元
建筑面积:约155.95m²
楼层:1~2层
交付时间:临街现铺,即买即用
记者点评:

项目距萧山机场约5公里,瓜沥镇政府、亚运会分馆、20万城市综合体、杭甬高速出入口、公交总站都在项目500米范围内,辐射瓜沥30万消费客群。
本次推荐的155.95m²临街商铺,囊括1~2层,南北通透,采光极好。项目现铺在售,即买即用,更有30m²可拓展面积,空间多变。



淘房专栏

