

杭州“神秘楼盘”为何捂而不售

一个拿地6年,房子建好却不卖;一个辗转10年终要开盘;一个两度易主低调在售

本报记者 印梦怡 蒋敏华

若论近年杭州楼市的“网红”板块,未来科技城绝对可以算一个。一有新盘推出,便会在楼市掀起一股热潮。

不过记者发现,在一房难求的未来科技城核心区,竟然还藏着三个低调的新盘。一个是巨化集团项目,另一个是远洋·西溪公馆,还有一个是佳源·西溪印象。

这三个楼盘均已拿地多年,有的还曾数度易主,身世可谓曲折离奇。多年过去,它们现状如何?近日,记者前往未来科技城一探究竟。



巨化项目已竣工

6年前拿地价仅1845元/m² 如今房子造好了却不卖

未来科技城大盘EFC欧美金融城南侧,紧挨着恒生科技园,有个不起眼的楼盘,这就是浙江巨化项目。拿地距今,已有六年之久。

2013年7月,余政储出(2013)36号仓前街道水城北路东侧地块出让。这一宗商住用地成交价1.11亿元,楼面价仅1845元/m²。买家正是化工巨头巨化集团。

按正常开发速度,拿地后一年即可开盘入市,不过该项目却从此杳无音信。与此形成鲜明对比的是一河之隔的EFC欧美金融城,2014年,EFC住宅房源首开均价仅11000元/m²,如今二手房价已超3.5万元/m²。

与巨化集团当年的拿地价相比,最近几年来未来科技城地价可谓扶摇直上。去年上半年,未来科技城核心区接连出让两宗宅地,成交地价均达2.7万元/m²,并含自持。去年全年未来科技城板块核心区9个楼盘加推,3284套房源、39265户登记,平均中签率仅8.36%。这个项目要是选择此时开盘,几乎没有任何销售压力。但为何迟迟不开盘?

记者实地探访发现,该项目已竣工,外立面、内部道路、绿化等均已完工。整个项目分为一栋写字楼和两栋高层住宅,共有180套住宅房源,且均为89m²户型。入口处,“巨化人才基地”几个大字赫然入目。

“一直等不到开盘,前不久这个项目刚刚‘熬’走了一位营销总监。今后是自持还是对外销售,目前巨化还没有最终决定。”一位知情人士透露。

“藏”了10年 这个楼盘终于要面市

比巨化项目拿地时间更早的是位于文一路与荆长大道交汇处、与商业综合体海港城隔街相对的远洋·西溪公馆。

事实上,一年前这个楼盘还叫国恒·西溪公馆。改名背后,是一段无奈的往事。

2009年,杭州楼市狂热,浙江国恒置业拿下了未来科技城两宗商住地,成交均价8887元/m²,平均溢价超165%,成为当时的区域地王。拿地后,该项目一度定位为杭州顶尖住宅,户型面积以180~400m²为主。有业内人士称,当时国恒对这一项目的期望售价在3.5万元/m²以上。

但人算不如天算,随后市场急转直下,超大户型更是遇冷。随后几年中开发商申请更改容积率、调整规划,2015年,余杭区规划局对西溪公馆此前已完成报批的方案进行了调整。调整后,两宗地块共计可售房源为2225套,停车位2820个。去年上半年,项目正式更名为远洋·西溪公馆。据悉,项目由远洋入股50%,双方合作开发。

记者在项目现场看到,房子已结顶,部分外立面也已完成施工。“先前因为股权交割耽搁了时间,现在股权交割完毕,计划年内开盘,首期将推出500多套房源。”销售人员说。

远洋·西溪公馆目前已是准现房,将于明

年交付。据悉,远洋·西溪公馆毛坯销售,小高层房源预计均价28000元/m²左右,去年以来登记的意向客户已达1万多人。

这块地4年间两次转卖 上个月迎来首次开盘

在大华西溪风情西南角、泰禾杭州院子北面,有个叫做佳源·西溪印象的楼盘。说起这个楼盘,也有一段曲折的往事。

2015年4月,余政储出(2015)6号地块经过29轮报价,由南方水泥以1.79亿元总价竞得,楼面价9750元/m²。不过,南方水泥一直没有开发,直到两年半之后选择通过产权交易所公开转让。该地块最终成交价高达3.08亿元,加上约1.9亿元的债务,实际总价为4.98亿元,实际楼面价约27000元/m²。当时的买家为华董(中国)股份有限公司。

一波三折的是,2018年4月,该地块再次转让,并迎来了新主人——佳源集团。据悉,佳源集团实际拿地成本为2.1万元/m²。此时未来科技城已今非昔比,作为一宗低密度宅地,这样的价格被不少业内人士称之为“捡漏”。

今年3月23日,佳源·西溪印象首次开盘,共推出17套排屋,毛坯均价57666元/m²,当天售罄。西溪印象共规划118户叠排和联排,由于楼面价相对较低,获利空间可观。

落户政策放宽,暂未刺激杭州租房市场

本报讯 今年3月25日,杭州市发布《关于贯彻落实稳定企业稳增长促进实体经济发展政策举措的通知》公示征求意见的通知,其中第十八条有一个关于人才政策优惠的“新调整”:全日制大学专科以上人才,在杭州工作并缴纳社保的,可以直接落户。

此前,杭州的落户政策要求是:45周岁以下本科人才以及35周岁以下专科人才,在杭居住满一年及以上并连续缴纳一年以上的社保(不含补缴)。

两者相比,杭州落户政策已经放宽,潜在人口的大量流入,会刺激住房租赁市场吗?

近日,记者走访了多家中介门店。

链家地产体育场路店的中介经纪人小袁

告诉记者,自从杭州人才落户放宽的政策出来后,确实有一些房东蠢蠢欲动想涨价,但是由于现在市场上租赁房源量大,涨价后就会面临出租困难的问题。

首先,就算今年有很多大专毕业生选择来杭州,那也要等到毕业季,目前离毕业季租房高峰还有一个月左右,现在涨价肯定没戏。其次,今年以来,杭州住宅租金价格一直没有回暖。

多名中介经纪人认为,放宽落户政策对租房市场的影响不会太大。“如果在杭州落户,能买房子,一般就不选择租房。”

杭州市住保房管局相关工作人员表示,杭州平均房租要看租房市场的供应量和需求

量,杭州住房租赁市场房源供应较为充足。一方面,去年开始,大量的安置回迁房建成,以及不少新建商品房交付,两者同时为租赁住房市场增加了可观的房源。另一方面,杭州作为住房租赁试点城市,一直在积极开展相关工作,通过增加公租房,推出人才专项租赁住房,筹建蓝领公寓,以及企业自持商品房用于租赁等方式为租赁市场补给更多种、多量的房源。

数据显示,2019年第一季度杭州住房租赁平均价格为59.52元/m²(不含富阳、临安,以及萧山、余杭的部分区域),较去年第一季度同比下降2%。

本报记者 吴佳怡 李毅恒 徐叔竞



扫描二维码 赢楼盘地图