

# 西湖边历史老宅, 最贵挂价 10 亿元

## 大多有价无市, 有的挂牌十年还没卖出

本报记者 徐叔竟 印梦怡

距离西湖直线距离仅 300 米的嘉里中心, 是杭州最潮的人气商场之一。而跟嘉里中心商场一街之隔, 有一幢 L 型的小高层, 这便是嘉里中心的酒店式公寓逸庐。自 2016 年底领出预售证以来, 逸庐就以房源定价“豪”而著称——作为酒店式公寓, 逸庐每套房源总价在 1000 万元~1.5 亿元, 折算下来平均单价都在 8 万元/m<sup>2</sup> 以上, 最贵的一套顶跃单价甚至将近 22 万元/m<sup>2</sup>。

就在上周, 逸庐一套 307m<sup>2</sup> 的样板房, 以 2613 万元的价格成交签约, 单价 8.5 万元/m<sup>2</sup>。要知道逸庐拿地至今已将近 15 年, 也就是说其产权只剩 25 年左右, 而仍有买家愿意为此买单, 可见“西湖边的房子”这个标签, 含金量确实高。钱报记者还了解到, 目前西湖边最贵的一套商业地产, 挂牌价高达 10 亿元。

### 目前有 9 套西湖边历史建筑在售 最贵的挂牌价 10 亿元

在西湖边的房子中, 最引人注目的是那些有着深厚文化底蕴的历史建筑。

钱报记者了解到, 目前通过各种渠道在市场上挂牌在售的历史建筑老宅有 9 套, 其中最贵的一套位于南山路一带, 为商业地产, 目前挂牌价 10 亿元; 此外还有数套商业地产, 挂牌价从 1.1 亿元至 4 亿多元不等。而真正的住宅性质的历史建筑老宅, 目前仅为 3 套。

在这 3 套住宅中, 有一套是近年来多次见诸报端的玉泉路 1 号别墅, 即蔡元培女儿蔡威廉的故居“马岭山房”。上世纪 30 年代, 蔡元培和女儿女婿凑了 7000 大洋, 在马岭山坡上建造了这栋房子, 建筑面积 270 多 m<sup>2</sup>。但是在蔡威廉夫妇相继去世后, 因为复杂的原因, 这栋房子官司缠身, 蔡威廉的后人于 2010 年左右以 1000 万元的价格将房子卖掉。不过此后, 围绕这栋房子的官司纠纷并未停歇, 直到 2018 年才最终尘埃落定。

2014 年的时候, 马岭山房曾经挂牌 1 亿元, 此后因为产权尚未明晰又撤回。如今, 马岭山房的挂牌在售价格上涨到 1.5 亿元。

不过, 马岭山房的房屋现状不容乐观, 2008 年时就被鉴定为 C 级危房, 日前钱报记者现场探营, 看到房子已经非常破败, 屋顶已经塌了。这不可避免地影响到其在市场上的实际接受度。一位知情人士表示, 前两年, 曾经有一位上海富豪有意在杭州置业一套西湖边老别墅, 听闻马岭山房的典故后慕名而来, 但是看到实景后十分震惊, 最终未下手。

另外两套在售的西湖边住宅性质的历史建筑, 都在东坡路附近的九星里历史建筑群(九星里始建于上世纪 20 年代, 为石库门风格的江南民居, 多为老私房)。

其中一套是钱报 2017 年曾经报道过的“最牛房产投资”——房东在 10 多年前以 360 万元购入九星里两处石库门房子, 打通合并使用, 建筑面积共 505m<sup>2</sup>。2017 年, 房东委托中介挂牌, 售价为 1 亿元。不过时隔近 3 年, 这套房子仍未售出, 目前挂牌价格上调到 1.2 亿元。

另一套房子就在其隔壁, 不过建筑面积相对要小一些, 为 211m<sup>2</sup> 左右。不过房东的挂牌价格反而更高, 为 1.5 亿元。

而北山街一带的南怀瑾故居“润庐”, 之前曾经一度挂牌出售, 但后来又因故撤回。

### 西湖边的二手房 不乏卖了 10 年还在挂牌的

除了这些历史建筑, 西湖边还有一些年代相对比较新的商品房楼盘, 景观视野极佳, 也很受关注。

其中位于环城西路和北山街交界处的西子公寓, 开发建成于 2000 年左右, 属于杭州楼市进入商品房时代以来最早的一批豪宅, 正对西湖十景之一的断桥残雪, 是真正的西湖湖景房。西子公寓为独栋小区, 规模不大, 仅数十套房源, 房东们普遍惜售, 多年来没有二手房成交记录。不过西子公寓顶楼有一套 448m<sup>2</sup> 的“楼王”房源, 早在 2009 年就挂牌出



高价拍出的徐青甫故居

售, 至今仍在挂牌。

这套在售的西子公寓顶楼房源, 据悉房东就是小区的开发商, 当时房子建好后心恋西湖美景, 便为自己留下了顶楼最好的一套房源。

该房源为六室三厅三卫一厨一阳台, 几乎每个房间都能看到西湖, 在客厅就能将宝石山、保俶塔、断桥、孤山等收入眼底, 楼顶还有整整一层楼面积的超大公共露台, 景观堪称无敌。后来因为房东定居台湾, 这套房子便拿出来卖, 2009 年时的挂牌价格为 8000 万元。这个价格在 10 多年前的杭州, 无疑是极高的。据中介的说法, 虽然喜欢这套房子的意向客户不少, 但当时大家的心理价位普遍在 3000 万~5000 万元之间, 最终没有谈拢。

2015 年的时候, 房子的挂牌价格上调到 1.2 亿元。今年这套房源出现在豪宅经纪人的朋友圈里, 挂牌价格上调为 2000 万美元。

除了西子公寓, 另外几个西湖边的较新商品房小区, 要数中大吴庄、吴山鸣翠苑以及柳浪东苑二期。

中大吴庄目前在透明售房网上挂牌在售的二手房源有 3 套, 单价在 11 万~18 万元/m<sup>2</sup> 之间。吴山鸣翠苑目前没有挂牌在售房源, 不过去年曾经成交过 3 套二手房, 成交单价都在 10 万元/m<sup>2</sup> 左右。柳浪东苑二期年代最新, 比较神秘低调, 最近有一套精装修的 153m<sup>2</sup> (带 130m<sup>2</sup> 地下室) 房源在委托出售, 委托价 2500 万元。

### 买西湖边的房子 更多出于收藏和保值的心态

对于这些“西湖边的房子”来说, 因为具有稀缺性, 也因为缺少可参考的成交价格, 因此挂牌价格普遍显得有些“任性”。虽然挂牌多年未成交, 但隔个一两年, 价格就会往上跳一跳。“这些房东们普遍经济实力比较雄厚, 并不急着卖房, 因此一般会估摸着往高里挂一个心理价格试试水。”一位



历史建筑九星里

中介经纪人表示。

但就实际成交情况来看, 虽然“西湖边的房子”这个招牌无比吸引人, 但是买家也会考虑更多实际的问题, 比如房子的状态如何, 是否具有更多的功能性, 是否方便停车, 是否带有院子等等。

一位豪宅经纪人表示: “毕竟西湖边的住宅总体来说年代比较久, 房子的品质、布局和功能会有一些不足之处。再加上杭州城市扩张, 更多其它的豪宅板块崛起, 富豪们的选择范围也不再局限于西湖边。”

拥有一套西湖边的房产, 对很多富豪来说, 更像是出于收藏和保值的考虑。

就像去年 5 月那套引发全城热议的长生路 32 号徐青甫故居法拍房, 因为距离西湖直线距离不到 400 米, 又是独门独院的别墅, 最终以 8804 万元高价拍出, 单价折合约 21 万元/m<sup>2</sup>, 创下杭州房子单价之最。不过神秘买家拍下后, 并未入住其间, 而是将这套房委托中介出租, 租金报价为 200 多万元/年。