

坐拥黄金地段, 中山花园为何卖白菜价

有些低价电梯房的共性是商住两用, 鱼龙混杂, 居住体验感较差

本报记者 徐叔竟

“武林广场附近的地铁口运河景观电梯房, 三室一厅两卫, 120m², 挂牌价 358 万元, 折合单价才 29000 多元。”因为一直摇不到新房, 新杭州人朱峰(化名)最近转而开始在二手房市场寻找合适的房子, 当他听到中介向他介绍武林广场这套房子的报价时, 简直惊呆了, “杭州市中心黄金地段竟然还有这么便宜的房子?”

这套房源, 位于西湖文化广场隔壁的中山花园。作为上世纪 90 年代杭州最早的高端楼盘之一, 中山花园从当年普通人难以企及的豪宅沦为如今的市中心价格洼地, 房价甚至比不上“老破小”, 被购房者吐槽为“楼市唯地段论的反例”。

占据市中心绝版地段, 周边配套堪称顶级的中山花园, 为什么只能卖“白菜价”? 跟中山花园类似, 杭州主城区还有不少黄金地段的电梯商品房同样价格一直低于周边小区, 他们有什么共性?

武林广场附近的老牌豪宅 如今 29000 多元/m²就能买到

在朝晖路与中山北路交叉口, 毗邻西湖文化广场, 有三幢蓝白相间的高楼, 这就是杭州最早的高端商品房之一——中山花园。

中山花园始建于 1993 年, 交付于 1996 年前后, 建筑立面采用当年的香港豪宅风格, 由风荷苑、秋月苑和春晓苑三幢楼组成, 共有居民 500 多户。当年, 杭州大多数住宅还是五六层高的房子, 中山花园 30 层楼高的大厦鹤立鸡群, 一度成为杭州的地标建筑。作为杭州第一批“外销楼盘”, 中山花园当年的房价不便宜, 销售阶段的价格就在 5000 元/m² 上下, 要知道, 那时普通上班族的月薪只有两三百元。可以说, 当年住在这里的业主, 非富即贵。

然而, 进入 2000 年代以后, 曾经围绕在中山花园身上的光环逐渐消失。在杭州本地房产论坛, 几乎每隔一段时间, 就会有网友发问: “中山花园为什么这么便宜? 明明地段很好啊” “被中山花园的房价吓到, 怎么这么便宜?” “中山花园房价怎么回事? 周边楼面价都不止这个价” ……

2018 年, 中山花园曾经推出过 9 套特价二手房, 单价只要 2.8 万元, 当时就引发了一波热议。因为那时候, 中山花园边上的施家花园、朝晖小区的老破小二手房成交价都已经超过 3 万元/m² 了。

中山花园的二手房价为何一直上不去, 在中介经纪人和住户们看来, 中山花园地段虽好, 但“硬伤”不少。

“中山花园是典型的杭州早期电梯房, 因为早年杭州写字楼少, 像中山花园这样的高层电梯房, 定位于商住两用性质。但是办公和住宅混合会导致一个问题, 就是人员进出鱼龙混杂, 而且上下班高峰期等电梯要等很长时间。”我爱我家绿洲花园店长黄建军说。

曾经在中山花园住过两年的小栋, 印象最深的就是经常等电梯等半天, 电梯还老是出故障。另外一个印象是停车难, “可能因为开发年代比较早, 停车位配比少, 再加上有很多公司在这里办公, 平时抢停车位太难了。”

此外, 跟板块内稍晚的电梯商品房小区绿洲花园、金都华庭、白马公寓、深蓝广场等相比, 中山花园沿袭港式豪宅的高密度品字型塔楼风格, 一层八户, 东西南北四个朝向, 这导致很多房源户型不方正, 朝向不合理。黄建军说: “中山花园挂牌房源中, 通常价格特别低的都是朝北户型, 有的不到 3 万元/m²; 而朝南户型价格要高不少。”

市中心不少电梯房小区 价格甚至不如“老破小”

事实上, 除了中山花园, 杭州黄金地段还有不少电梯房同样价格徘徊在低位, 其中比较有代表性的包括百大花园、东方豪园、西子花园、水星阁、东清苑、泰和苑等楼盘, 目前房价基本都在 3 字头。



中山花园

这些电梯房有个共性, 就是都定位于商住两用, 因为历史遗留的原因, 其中的办公群体很难彻底清理掉, 因此鱼龙混杂的情况始终存在, 成为拉低房价的一个重要因素。

不过在共性之外, 这些市中心低价电梯房还有各自的困扰。

一类是紧邻高架路, 进出小区要绕不少路, 其中最典型的是位于市中心豪宅新湖武林国际隔壁的水星阁。一位购房者表示, 当年听中介介绍水星阁的房子, 说是武林广场附近电梯房, 于是他兴冲冲去看房, 结果因为高架挡路, 绕了好远的路才走到小区里面。

一类是孤零零一幢楼, 没有小区氛围感, 其中比较有代表性的是滨江区的龙禧大酒店。虽然名字是大酒店, 但实际上有很大一部分是住宅, 由于没有小区的绿化和环境, 房价比周边的彩虹城、江滨花园等低了一大截。

还有一类小区没落的原因是管理不善, 其中典型当属湖王路上的东方豪园。东方豪园建成于 1999 年, 当年也是杭州数得上的高档楼盘, 楼内设有高档私人会所, 健身房、桑拿房、影视厅等配套齐全。但是在交付数年后, 由于欠缺管理和维护, 这些配套渐渐荒废并消失, 空出的场地出租给了外面的单位和公司办公, 小区进出人员混杂。后来在 2010 年左右, 东方豪园还出现了地基沉降的问题, 而因为开发企业早就注销, 维修问题拖了很久, 这也在很大程度上拖累了小区的房价。

记者提醒

遇到好地段的低价房 不要冲动购买



有买房问题
扫此二维码

楼市有一句著名的论断: 决定房地产价值的因素是地段, 地段, 还是地段。很多初次买房的购房者, 往往会在看房过程中听到中介推介一些好地段的超低价房源时, 怦然心动, 跃跃欲试。

但是老话说, 没有卖错的, 只有买错的。尤其是二手房价格, 都是经过多年的市场博弈形成的, 基本不存在捡漏的可能性。一个小区里, 或许会有一两套房源因为房东急售等原因挂牌价特别低的, 但如果整个小区的房价相对周边都格外低, 那一定事出有因。

除了本文中提到的这批市中心商住两用电梯房, 还有其他低价房, 譬如不能交易的小产权房, 或者是写字楼通过装修包装成类住宅销售, 或者是小区管理混乱等原因造成。因此, 购房者碰到好地段的低价房时, 务必多看多问, 尤其是要多问问小区住户, 全面了解房子, 避免掉进“坑”里。

如果你在买房过程中有疑问, 欢迎来钱江晚报小时新闻“记者帮”栏目, 向佳骏提问。 徐叔竟

拱墅区地铁口复地写字楼 20000 元/m²起

复地壹中心商铺(地铁口)



项目咨询: 15167119652 (章小姐)

项目区域: 拱墅区(申花核心板块)
物业类型: 商铺(现房)

户型面积: 70m²~166m² (整层总面积 1430.49m²)

销售价格: 单价 18888 元/m²起

项目简介: 本项目附近有 2 号线、5 号线、10 号线(在建)三地铁环绕, 占据交通枢纽位置; 项目涵盖甲级写字楼、高端酒店式公寓及商街。其中商业部分为复地重点打造的 3 万 m² 沉浸式购物街区, 周边有城西银泰、大悦城、龙湖天街等百万 m² 商业体。

凡来电成交者, 更有机会享额外优惠



来电咨询
400-688-8117 转“1#”

复地壹中心写字楼



项目咨询: 15167119652 (章小姐)

项目区域: 拱墅区
物业类型: 写字楼(现房)

户型面积: 70m²~109m²

销售价格: 20000 元/m²

项目简介: 写字楼带租约。项目位东临莫干山路, 北接留石高架, 2 号线、5 号线、10 号线(在建)三地铁环绕; 自带 3 万 m² 沉浸式购物街区, 周边有城西银泰、大悦城、蓝钻天成、龙湖天街等百万 m² 商业与占地面积 47 公顷的运河亚运公园, 配套与环境上佳。

凡来电成交者, 更有机会享额外优惠



“找好房”微信群客服
扫码加好友入群