



# 9034万元,今年杭州法拍房最高价诞生

## 两套滨江华家池排屋打通为一个整体法拍,在成交总价榜上位列第4

本报记者 徐叔竟

9月28日,位于市中心华家池板块的滨江华家池排屋法拍房经过599轮激烈竞价,以9034万元成交,折合单价约14.44万元,这也是今年以来杭州法拍房的最高总价。



### 两套排屋打通为一个整体 买家需要两张“房票”

滨江华家池公寓是杭州市中心知名高端改善楼盘。2013年9月,浙江大学华家池校区地块公开拍卖,分别由绿地、世茂、滨江三家企业竞得,总价高达136.7亿元,是当时的总价“地王”。

滨江集团精心打造了华家池公寓,整个项目由高层、酒店式公寓和城市排屋别墅组成,其中稀缺的排屋别墅组团“华墅”,2018年8月开盘,10套建筑面积231~1100㎡的毛坯房源均价高达99800元/㎡,其中最贵的一套总价1.015亿元。这样的价格,在杭州顶级豪宅中也名列前茅。

此次法拍的是其中两套房子,分别是3幢102室、103室,附带地下车位。由于两套排屋当初被一家人所买下,内部打通装修使用,因此一起拍卖,总评估价7871.18万元。

根据透明售房网一房一价,即将拍卖的3幢102室,建筑面积394.63㎡,当初新房销售总价为4286万元,3幢103室建筑面积231.03㎡,当初新房销售总价2509万元。两套房子加起来,初始售价就高达6795万元。

从天眼查信息及公开的相关法律文书来看,两套房子的业主姓名虽不同,却是一家三口。也因此,两套房子内部打通成为一个整体,导致要拍下这个标的,竞买人需要有两张“房票”。此外,从法拍公告可以看到,两套房子交付后至今未办理登记过户,目前房子仍在开发商名下。

### 附:杭州住宅法拍房成交总价TOP10

排名	房源	成交时间	成交总价(万元)
1	阳光海岸2-1-1601	2018.8	11336.384
2	江南里1幢7号	2021.10	10847
3	武林壹号3-1-2901	2021.11	9840
4	华家池3幢102室、103室	2022.9	9034
5	长生路32号徐青甫故居	2019.5	8804
6	阳光海岸2-4-601	2021.12	7307.2
7	江南里6幢3号	2020.2	6975
8	武林壹号2-1-2901	2020.1	5663.2
9	阳光海岸2-4-1601	2018.4	5002.266
10	江南里5幢1号	2019.5	5000

### 总价排名杭州法拍房第4 阳光海岸以1.13亿元列榜首

此次华家池排屋标的以9034万元成交,这个成交价,在杭州历年住宅标的物的司法拍卖史上,排在第四位。

2018年8月,一套建筑面积达1219.68㎡的阳光海岸“楼王”法拍房以1.1336亿元成交,创杭州法拍房单套住宅总价之最,这个纪录至今未被打破。

去年10月,在京东网司法拍卖平台上,一套建筑面积708.83㎡的江南里“楼王”法拍房以1.0847亿元成交,为杭州第二贵法拍房。去年“双十一”当天,武林壹号一套顶跃法拍房以9840万元成交,为杭州住宅法拍房总价季军。

2019年,西湖边的徐青甫故居法拍房以8804万元成交,在住宅法拍房总价榜排第五,其折合单价高达21万元,为迄今为止的杭州住宅法拍房的单价之最。

除了这前五位,成交总价在5000万元以上的住宅法拍房还包括:去年一套阳光海岸法拍房以7307.2万元成交;2020年1月吴小晖名下一套江南里合院法拍房以6975万元成交;2020年1月一套武林壹号法拍房以5663.2万元成交;2018年一套阳光海岸法拍房以5002.266万元成交;2019年,女股神炒股失败,一套江南里法拍房二拍时以5000万元成交。

此外,蔡元培女儿故居“马岭山房”去年以1.2亿元成交,但这是个人拍卖房源,相当于二手房买卖,并非司法拍卖。2020年7月,萧山世外桃源风情村一套独栋建筑以5905万元成交,但其性质为非住宅。

### 讲述房子的故事

## 从城中村变成寸土寸金 我家分到三套黄金地段的房

本周一,原居住在望江村一带的拆迁户们,迎来了挑选房型的时刻。这次可选房源大致集中在海潮雅园三园和四园,以及始版桥未来社区安置项目,皆位于寸土寸金的望江新城板块。何冬(化名)家将分到330多㎡的面积,她喜滋滋地讲述了预备选房的故事,并感谢城市更新给他们家带来的改变。

以下为何冬自述:

今天我公公他们去看房型,相当于预备选房。

虽然不知道年底前是否可以顺利拿到房,但看着朋友拿到海潮雅园三园的房子,我也想尽早住进去,这是我今年最大的心愿。海潮雅园被一些人称为“杭州最美安置房”,我去实地看过后,感觉真的比我现在住的老破小好太多了。小区的建筑漂亮,还做了架空层,园区里有老人、儿童的活动区。旁边是钱学森学校,板块内还有K11这样的顶级综合体。过去这里是城中村,转眼变得和钱江新城一样繁华。我家一共能分到330多㎡,这次除了海潮雅园,还可以选始版桥未来社区安置房项目,户型面积从68㎡到127㎡不等。

听说这次分房是先自主选择一套,然后剩余面积在其余房源中抓阄,增加了很多不确定性。所以选好第一套很关键。我打算拿三套房,两个中套一个大套。一套自己三口之家住,一套公婆住,还有套可能拿来出租。

目前我们初步达成了选择海潮雅园四园的90㎡边套户型,比较周正,住起来舒服,而且可以读杭州钱学森学校。

我看了下贝壳找房App,海潮雅园一园有27套房源在售,挂牌价不便宜;如果出租,90㎡左右的户型基本能租到8000元/月以上,一些15㎡左右的单间,租金都能到2000元/月。

能分到三套房子,我们也算赶上了这波城市更新的“红利”。但这房子我们家肯定不会卖,看具体拿到多大的房源吧,到时候再考虑是租还是自住。

### 网友评论:

@心世界:羡慕,城市的幸运者。

@sunny:房子品质不错,但是要看好的人。

@多多:看着比我家的商品房强多了。

@飞:房子品质好只是第一步,后期看物业管理水平和入住业主的整体素质。

@可可:这颜值,这地段……秒杀商品房么,我酸了。

@琳琳linlin:“这房子我们家肯定不会卖”,最后一句话亮了。说得没错啊,含金量再怎么高,房子也是用来住的。

@yay:挺漂亮的。房子地段品质不错,真正的价值潜力是靠居住的人。

@呆在一方:户型跟边上的商品房没法比。

@maoms:羡慕分到这个地段。

本报记者 孙晨

