

一豪宅挂牌价近亿元 其中3000万元是屋内的油画

这套武林壹号房源折合单价超过17万元,比正常的市场价要高不少

本报记者 蒋敏华

“我刚接了一套武林壹号的房源,房东让我帮忙找客户。580m²的跃层户型,房东心理售价是9900万元。”近日,豪宅经纪人小A告诉本报记者,之所以这套房源挂牌价格特别高,超过17万元/m²,是因为房东卖房有要求,希望“搭售”价值3000万元的名贵油画。

卖房“搭售”艺术品,这样的事情并不多见,但过去也发生过。如上个月法拍房成交的一套桃花源别墅,就“搭售”200吨红木家具;2000年轰动一时的华侨饭店拍卖,包含一幅自藏的名画。



今年4月成交的桃花源杭松居别墅内有大量红木家具

580m²豪宅要卖9900万 原来里面藏着名贵油画

武林壹号是滨江和绿城合作开发的楼盘,占据杭州市中心黄金地段,2013年开盘价高达7.5万元/m²,吸引了全浙江的富豪。

本报记者了解到,武林壹号300m²左右户型最近一两年成交均价约13万元/m²,500m²以上大户型成交均价要高一些,大概15万元/m²。

这套580m²的房子售价9900万元,折合单价超过17万元。相比市场价,这个价格肯定偏高了。

对此,小A解释说:“9900万元的总价包含里面的油画,价值3000万元左右。房东嫌这些油画另行处理太麻烦,所以决定打包卖。”

据小A介绍,这套房子的装修风格富丽堂皇,油画经过精心装裱之后,挂满了餐厅、客厅、书房和过道的墙壁。

“既要喜欢这套房子又愿意买下这些油画,这样的买家是非常少的,只能看缘分了。先卖卖看,实在不行的话,我可能也会考虑把房子和油画分开卖,也就是说帮房东同时寻找两个买家。”小A说。

上月成交的桃花源法拍房 内有红木家具200吨

武林壹号这套房子自带名贵油画出售,最终能否如愿找到买家,目前尚未可知。不过,2000年拍卖的华侨饭店,因拍卖时自带的一幅名画,竟意外上演了一段令人津津乐道的插曲。

2000年,华侨饭店整体拍卖,资产包含有挂在饭店大堂的一幅名画——潘天寿的《初晴》。最终,华侨饭店以2.08亿元被一家企业收入囊中。

华侨饭店建于1958年,是杭州最早的三星级宾馆之一。在华侨饭店建成之初,当时任职浙江美院的潘天寿接到一项任务,为华侨饭店作一幅画,这便是这幅《初晴》的由来。

转眼到了2019年,《初晴》突然出现在嘉德秋拍上。这幅画以1.2亿元起拍,最终成交价2.058亿元。这一价格,跟当年华侨饭店整体拍卖价相差

无几,以至于有人戏称这家企业算是白捡了一个华侨饭店。

华侨饭店当年整体拍卖时,并未对《初晴》单独评估价格。外界广泛流传的一个版本是,这家企业参拍华侨饭店原本心理价格是1.9亿元,最终决定加价1000多万元,很大原因是《初晴》的溢价。

此外,上月落槌的杭州“最贵法拍房”——位于桃花源西锦园中式别墅杭松居,最终以1.33亿元成交,折合单价12.69万元,同样高于市场价。这套房子2021年先后两度流拍,其中二拍起拍价降至9240万元,依然无人问津。

此次能拍出高价,除了市场因素之外,或许与屋内红木家具有一定关系。据悉,原房东光装修就花了7300万元,其中红木家具200吨。今年以来,红木原料价格涨幅较大。

豪宅的艺术品价值评估 需借助专业机构力量

“像武林壹号房东这样搭售油画的,我们之前还从来没有遇到过。不过要求把红木或者紫檀家具打包出售的现象较为普遍。”德佑碧水豪园店经纪人阿永说。

“尤其是前些年的豪宅,房东年龄大多四五十岁以上,偏好中式装修,大多喜欢购置红木或者紫檀家具。等到卖房的时候,发现这些家具哪怕再喜欢,很多家具都是根据房子的空间和尺寸量身定制的,搬走了也没地方放。”阿永说,他曾卖过滨江豪宅彩虹豪庭和水晶澜轩的房子,连床都是红木的,最后只能跟房子一起卖了。好在红木总体上还是不断升值的,有的房东因此多卖了100万元左右。

“红木家具实在太重了,需要专业的搬家公司,而且搬来搬去很容易发生磕碰。”也有的房东考虑到搬家实在太麻烦,基本上不会考虑把家具搬走。

“红木和紫檀这一类家具,相对来说价格比较透明。卖房的时候,这部分价格也容易估算。有时候买家也会要求房东提供原始购买凭证,这样的话心里就更有底一些。至于字画艺术品之类,需要借助专业机构的力量。”中介人士表示。

杭州又挂牌5宗宅地 700米距离 限价差1.34万元/m²

本报讯 5月10日,杭州今年第五批宅地挂牌,仅5宗地块,将于6月9日出让。

其中最引人注目的是两宗四堡七堡单元地块。其中,四堡七堡单元JG1402-26地块位于江华玺云东侧,距离地铁五堡站约600米,新房限价66000元/m²,另一宗四堡七堡单元JG1406-R21-14地块位于2022年摇号红盘德信钱塘云庄的西侧,新房限价39600元/m²。

同在一个单元,为何两宗地块的房价差距如此之大?原来,这两宗地块实际所处板块不同,前者位于钱江新城二期板块核心区,而后者位于钱江新城二期的边界线上。根据官方发布的钱江新城二期四至范围,钱江新城二期东至和睦港、九田路一线,而此次挂牌的四堡七堡单元JG1406-R21-14地块刚好南至规划九田路,严格来看该地块属于九堡街道,不属于钱江新城二期。

也正是因为这身份的不同,该地块的限价和南向距离约700米的钱江新城二期楼盘天澜海岸、天澜美境比,分别低了13400/m²、11400元/m²。

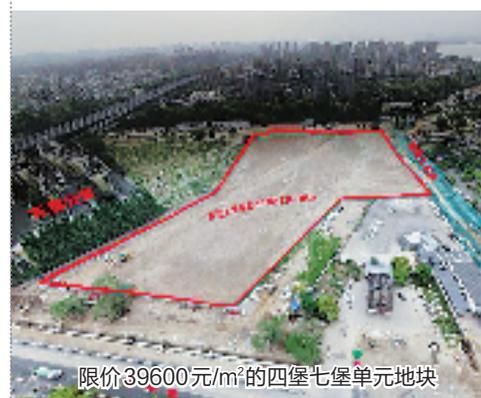
纵观钱江新城二期的新房限价区间,处于金字塔尖的67500元/m²目前仅观翠揽月轩一盘,区位上更靠近钱江新城一期,与江河汇板块的IFC直线距离约1.2公里,在2022年6月、8月两次开盘即售罄,中签率分别为12.79%、25.01%。

排在其后的限价为66000元/m²,同样靠近江河汇,不过位置更接近艮北新城,代表楼盘分别是待售的翡云润府、潮观平澜府,以及售罄的潮观揽月轩、江华玺云、栖江揽月轩。

潮映万象轩、潮映华岸府限价65800元/m²,区位上靠近地铁9号线五堡站,且更沿江。

53000元/m²的江月望云、天澜海岸以及51000元/m²的天澜美境,均位于地铁9号线红普南路站南面,处于钱江新城二期的东端,更加靠近九堡。

本报记者 印梦怡



限价39600元/m²的四堡七堡单元地块