



刚需楼盘配备恒温泳池

单价4万元出头的产品,外立面四面都用铝板

卷品质,开发商再度使出十八般武艺

丽澜轩地下车库内“星空顶”

本报记者 徐叔竞 楼肖桑 任思思

一个新的品质周期到来了。楼市已下行两年多,也波及了土地市场,当土拍溢价率下降,并取消了公租、自持等限制,开发商的利润空间增厚。与此同时,越来越多板块的房子不似前几年那般好卖。于是,开发商既有了产品上做“加法”的条件,也有了动力。在卷品质这件事上,开发商再次使出十八般武艺。

单价4万元出头 外立面竟然四面都是铝板

最近,一位杭州网友在某社交平台上发帖说,因为准备置换新房,去年秋冬把名下房子卖掉后就开始看房,目标区域主要是浦沿板块和之江板块。这半年多的看房经历,让他感触最深的就是楼盘品质的提升:去年看了浦沿、之江的几个楼盘,大多数都是涂料外立面;而今年浦沿、之江新开的几个楼盘,基本都用上了铝板,“才半年时间,感觉开发商拿出来的产品好了不少”。

确实,浦沿的两个新盘中,咏滨名邸采用了三面铝板外立面设计,江映云邸更是下血本,设计了多在单价6万+的豪宅项目才能见到的四面铝板立面。而这两个楼盘的限价仅4万元/m²出头。

更夸张的是,四面铝板外立面还出现在刚需楼盘。临平板块限价2.8万元/m²的滨耀城,以及大江东板块限价2.13万元/m²的湖映里,也都用上四面铝板+大面积玻璃的公建化外立面。很多购房者感叹:这外立面,比前两年的豪宅都好看。



枫宜晓庐实景

地下车库“星空顶”,秒杀前两年的豪宅地库

地下车库是非常重要的归家动线。但前两年交付的一些均价7万元/m²的豪宅,也被业主吐槽“车库像刚需盘一样”。而同时期一些低价刚需盘的地下车库,更是光线昏暗、管线凌乱,毫无品质感。

如今开发商做产品提升,车库也成了重要的升级点。之前高奢酒店才能见到的“星空顶地库”,如今在杭州新盘里屡见不鲜。比如钱二板块的丽澜轩,就在地下车库打造了豪华的归家大堂。丽澜轩

车库的电梯厅被设计成一座大型光厅,顶部用镂空铝板装饰,配合灯光效果,形成闪耀的星空顶。墙体装饰也采用更有质感的岩板。

在艮北板块的望澜印翠府、运河新城板块的运晓花望府、浦沿的江映云邸等楼盘,都在地下车库设计了“星空顶”,就连限价2.85万元/m²的萧山科技城板块刚需楼盘荣望轩,其地下车库入口天花板也采用了可以点亮的“星空顶”。

刚需楼盘,出现恒温泳池和风雨连廊

泳池是品质的象征。前几年开发商普遍减配,就连高端改善楼盘也纷纷取消恒温泳池配置。然而,今年一些初级改善楼盘就增加了恒温泳池设计,如限价41800元/m²的咏滨名邸。

就连刚需楼盘也出现了恒温泳池的身影。位于临平新城的湖翠云来府,作为单价“2”字头刚需楼盘,为了增加产品竞争力,在园区设置了豪华下沉式会所,会所中有恒温泳池。

而限价才2万元/m²出头的湖映里,小区园林



桃境满元里中式园林效果图

打造了风雨连廊,这是以往仅在高端改善项目中才会有的设计。

均价不到35000元/m²,归家大堂堪比奢华酒店

以往,只有豪宅才会更注重打造气派、豪华的小区大门,刚需楼盘通常使用相对简单的道闸作为出入口。而如今,一些刚需、首改项目的归家仪式感不输高端改善项目。

华丰板块的枫宜晓庐,限价34690元/m²,在小区主入口打造了一座东南亚庭院风的礼仪盒子。小区大门采用酒店式门头,配合植物、石材、照明、水系,营造出度假感。走进大门后,通过叠石流水的花园,就通往一座全落地玻璃的归家大堂。

限价34370元/m²的桃境满元里,参考古典园

林,设计了“三进六景”的东方游园体系,叠山曲水、廊桥亭台。这样的园林设计,以往只会出现在单价“6”字头以上的中式别墅项目里。

除了公区设计的大幅提升,精装的提升更成了今年大多数楼盘的标配,即便是单价2万+的产品,全屋地暖、中央空调、洗碗机、智能马桶等精装配置往往一应俱全。

对于自住的购房者来说,今年算得上是幸运的一年。房贷利率处于低位,楼盘品质大幅提升,他们能用更低的成本,买到更好的房子。

10.11万元/m²,武林壹号今年首套法拍房成交

本报讯 本周一,杭州老牌豪宅武林壹号今年首套法拍房成交。这套建筑面积327.66m²的房子位于8楼,4室2厅1厨4卫1阳台,带一个约11m²的储藏间及两个地下车位,起拍价2870万元。该房源吸引了5人报名,经过32轮竞价,最终以3313.3万元成交,折合单价约10.11万元。

前些年,武林壹号曾是杭州法拍房常客。不过自2021年开始,每年仅一套房源法拍。2021年11月11日,一套建筑面积718.03m²、带一个储藏间和2个车位的武林壹号顶跃涉刑法拍房,以1元起拍,

吸引了12人报名,最终以9840万元成交(超出评估价1100多万元),折合单价约13.7万元。

去年12月下旬,一套建筑面积318.54m²、带2个车位的4楼房源,以2765万元起拍,最终仅1人报名,底价成交,折合单价约8.7万元。

虽然在法拍房市场上,这两年武林壹号出现得不多,但在二手房市场上,今年武林壹号的成交却不少。

记者从豪宅经纪人处了解到,今年以来武林壹号二手房已经成交了十多套。其中成交价最高的一套位于2幢高层,建筑面积412m²、带两个车位,成

交价7200万元,折合单价17.48万元,也创下了武林壹号二手房成交单价最贵纪录。其它房源的成交单价基本集中在12万~14万元。

一位资深豪宅经纪人说,今年的二手豪宅市场,年初很火爆,但之后一路下行。相比之下,武林壹号比较坚挺,下半年还陆续有成交。与武林壹号比较相似的还有蓝色钱江和杭州壹号院,今年成交都比较活跃。“这三个楼盘的共同点在于综合优势比较突出,它们在地段、品质、小区服务水准等方面都很有竞争力。”

本报记者 徐叔竞