

杭州市中心的百井坊回迁房结顶了,回迁户激动不已

在外租住十年,即将回到黄金地段

本报记者 徐叔竞

最近路过杭州市中心武林广场一带的人,都会留意到热火朝天的恒隆广场工地南侧,三幢约30层楼高的大楼拆掉了围挡,初露雄姿,清水外立面显示主体结构已经结顶;工地外围摆放着大批铝合金窗框材料,等待着下一步的安装。

这三幢大楼,就是备受关注的百井坊回迁房。承建该项目的中国建筑第八工程局近日在其官方微信上发文表示,杭州武林天水安置房项目(即百井坊回迁房)总建筑面积7.7万 m^2 ,总户数361户,目前已完成主体结构封顶,预计2024年5月完成竣工交付。

看到位于黄金地段的这三幢新房,羡慕的人很多:“这里是武林广场方圆3公里内最新的住宅楼了吧?也是离西湖最近的新房项目了吧?如果是商品房,限价估计不比南星桥、钱江新城二期的房子低。”“等到恒隆广场造好后,住在这里的人有多欢乐啊。”

作为回迁户的其中一员,江自远(化名)十分激动,他说:“为了住回这最市中心的地段,我在外面租住了10年,太期待房子建好后的样子了。”



百井坊回迁房现状

A 拆迁时他本想买商品房 阴差阳错地选了原地回迁

百井坊地块位于武林银泰和杭州百货大楼后面,是市中心黄金地段。2009年,杭州启动百井坊地区综合改造工程,百井坊巷、耶稣堂弄一带进入征迁范围,涉及动迁1251户居民、86家商铺单位。直到2015年,百井坊综合改造动迁才圆满落幕。

江自远说,百井坊拆迁时,政府提供了4种安置方式。

一种是货币安置,按照百井坊一带房子当时的市场评估价乘以一定的系数,给出最终的货币补偿款。“选择这种方式的人比较少,当时拆迁户中我认识的人,只有少数几个选择货币安置。”江自远说。

一种是异地安置,当时针对百井坊综合改造工程拆迁户,有新安铭苑、紫薇公寓、朝晖等几个小区作为选择。拆迁户选择去这些小区异地安置,都享有安置比例系数。

一种是原地回迁。回迁的安置房面积大约为原房屋建筑面积的1.25倍。如果想要回迁安置房再扩面15%,需要另外补价格。

此外,还有一种比较特殊的安置方式,是当时可以在下城区范围内以8折的优惠价格购买新建商品房。

江自远家是东边套,房屋建筑面积约74 m^2 ,属于当时拆迁户中面积较大的。

一度,他是打算选择用优惠价格买商品房的,然而阴差阳错,命运跟他开了一个玩笑。

“那是2014年,我去当时还属于下城区的三塘一带看了两个楼盘,其中有个楼盘我还挺中意的,售价1万元/ m^2 。没想到就在我去售楼部准备下单的那天,售楼部里冲进一伙人,是之前以1.2万元/ m^2 买进房子的老业主。那两年是杭州楼市行情最差的时候,很多开发商都打折促销,但是老业主难以接受房价下跌,过来维权。当天售楼部的工作人员都忙着应付这些老业主,根本抽不出精力来接待我们,我们只能无奈地悄悄走了。”

江自远感慨:“是命运让我最后选择了原地回迁。”他说,从如今已结顶的百井坊回迁安置房共361套来看,当时选择回迁的住户,占拆迁总户数的约30%。

B 在外租住十年 为孩子留住一套市中心新房

江自远签了拆迁协议后,在外租住了将近10年,只等回迁房交付。

他在紫薇公寓租了一套89 m^2 的房子,简单装修了一下,就搬进去了。

这些年里,经常会有当年同样选择回迁的老邻居给他打电话:“我们的房子,什么时候能搬回去啊?”这些老邻居,有些已经八九十岁高龄,他们盼望着,能早日回到熟悉的故地。

对于江自远来说,他这些年反而是渐渐看开了。“在紫薇公寓这边住久了,觉得生活也很方便,离百井坊其实也很近,骑自行车就10来分钟的事情。”

有时候,他也会想,当初要是选择买商品房或者异地安置,会怎么样?

他说,有邻居选择了在新安铭苑异地安置,后来在前几年杭州房价上升期及时置换,几番折腾,如今早早住上了改善商品房;也有邻居选择了货币安置,把几百万的钱投入股市,结果遭遇千股跌停,亏得心惊肉跳,资产缩水大半,后悔莫及。

“想来想去,选择回迁也是稳妥的选择,至少为孩子留住了一套市中心的新房。”江自远说,“这个地段的新房,卖掉了就很难买回来了。”

杭州一老牌豪宅 成交量竟超90%小区

本报讯 公民同招、全民摇号、分配生改革等一系列政策出炉后,杭州的教育格局正在悄然变化。其中最为明显的,是民办初中的优势被削弱后,中考成绩突出的初中对口的学区房突然成为了不少家长眼中的“香饽饽”。南星桥板块的老牌豪宅春江花月,就因为“杭州中学”的初中名校加持,以及最低成交单价5.5万元的价格优势,走出了“独立行情”。春江花月的高性价比吸引了不少购房者,今年以来目前已成交了41套房源,也是目前整个南星桥板块成交量最大的小区。这一成交量甚至超过了全杭州90%的小区。

在南星桥这样豪宅云集的板块,不少小区因为高总价,近半年都没有房源成交。绿城置换经纪人小何告诉记者,像壹品、仁恒滨江园两个小区,近半年内都没有网签记录。

春江花月却异军突起,11月已有3套房源成交,10月成交了5套,全年已成交41套。杭州我爱我家数据研究院数据显示,截至目前,杭州市区(含富阳不含临安)成交量低于40套的小区占比约92%。也就是说,春江花月的成交量甚至超过了不少刚需小区。

小何告诉记者,春江花月走出“独立行情”的原因在于小区房源的性价比很高。春江花月所属学区的初中是杭州中学,在整个上城区名列前茅,自然受到了一大波家长的青睐。

另外,在南星桥板块一众高品质商品房中,春江花月价格优势明显。小何介绍,同样是一线江景,春江花月楼王位置的房源成交单价大约在6.5万元左右,最高为7万元。而相似位置的其他小区,成交单价都在10万元以上,像金色海岸的成交单价都超过了13万元。

小何透露,春江花月本月初成交的一套房源,面积184 m^2 ,单价仅5.5万元。这套房源的户型、楼层较差,也是小区成交单价最低的一套。其他成交量最大的160 m^2 左右的户型,单价也在6万元-6.5万元之间。

小何表示,今年上半年时,春江花月最低的成交单价还在6.5万元左右。如今小区整体的成交价相比上半年,有约10%的降幅。 本报记者 吴佳怡