

# 一套湘湖边的地中海别墅卖了1亿元?

## 春节将至

# 5000万元以上豪宅频频成交



九溪玫瑰园



地中海别墅

本报记者 徐叔竞 吴佳怡

最近,湘湖边一套宋城·地中海别墅以1亿元成交的截图,在中介圈子里刷屏。据悉,这套地中海别墅是一线湖景房,建筑面积560.79㎡,包含7个套房,折合成交单价近18万元。

地中海别墅是杭州一个“隐贵”小区。它位于杭州乐园旅游景区内,小区总共56套别墅,号称“家家游艇,户户泳池”,2008年开盘时起步价就在2000万元以上。地中海别墅开盘至今已经15年,但在二手房市场仍能卖到1亿元高价,也再一次证明杭州豪宅市场的坚挺。

临近春节,杭州顶级豪宅市场成交很是活跃,近期还有华家池排屋、金色海岸江景房等多套5000万元以上的豪宅成交。

### 亿元级别墅是“自配单” 顶级豪宅的圈层属性很强

记者了解到,这套刷屏的亿元级地中海别墅,是由杭州我爱我家这边成交的。由于成交金额很高,引来多方关注,尤其对于豪宅的中介交易佣金,网友们十分好奇。

对此,一位知情人士告诉记者,这笔交易属于“自配单”,即买卖双方自己对接谈好后,由中介帮忙办理手续而已,因此佣金并不算高,只收取正常手续办理费用。据悉,该房源到目前为止仅签署了定金协议,尚未正式办理过户。

其实,像这种总价5000万元以上的顶豪,极少在杭州贝壳、我爱我家这样的主流中介机构成交。记者了解到,2023年,通过杭州我爱我家、杭州贝壳签约的总价5000万元以上豪宅各为2套。其中贝壳签约的2套分别来自银杏汇和阳光海岸。对这一现象,中介表示,豪宅项目的交易有很强的圈层属性,普通住宅中介极难进入这个圈子。

通常豪宅多由专业的豪宅经纪人来交易。在杭州,豪宅经纪人的圈子并不大,大概就二十来人,因为做这一行需要极大的耐心和人脉资源的积累,有可能一个单子连续跟了三四年才成交,更有可能辛辛苦苦跟了一年多的客户,第二年就移民出国了。因此豪宅经纪人号称“三年不开单,开单吃三年”,他们做成一单的佣金可能高达百万,也可能大半年不开单。

据业内人士透露,豪宅市场的二手房买卖,佣金点数通常为买卖双方各出1%,也就是最终的佣金按2%计算。不过,由于豪宅总价偏高,在佣金点数上一般会有折扣,尤其是总价上亿元的房子,能拿到1%的佣金就很不错了。

### 资金回笼、限购放宽 豪宅迎来“年末翘尾行情”

除了这套地中海别墅,最近中介朋友圈里还广泛流传着南星桥板块的金色海岸一套房源挂牌8000万元的截图。据中介介绍,这套金色海岸房源建筑面积490.39㎡,叫价8000万元,最后以7500万元成交,目前已交定金。

此外,据透明售房网信息,近期市中心的滨江·华家池公寓的成交均价显示为12.914万元/㎡,远超该小区目前主流住宅二手房成交价。相关数据显示,该小区有套排屋签约于今年1月8日,由231㎡和395㎡的两套房子打通形成,签约总价为8000万元。这套房源的签约,拉高了华家池公寓的成交均价。

上个月,还有一套建筑面积约324.57㎡的之江板块老牌豪宅西湖高尔夫别墅以5200多万元成交,折合单价超过16万元。

为何近期顶级豪宅成交如此火?

资深豪宅经纪人吴昊说,到了年末,老板们的应收款陆续回笼,有些人要换大房子改善,有些人手头的钱要做资产配置,看来,还是地段稀缺的好房子才是真正能穿越周期的优质资产。就像《史记·货殖列传》中所说的,“以未致财,用本守之”。

事实上,通常豪宅市场每年都有一个“春节前行情”。去年也是临近春节,九溪玫瑰园别墅短短一个半月成交了4套,且几乎都是以超过1亿元的价格成交,其中“小楼王”以1.45亿元成交,折合单价26.59万元,创下了当时杭州二手房网签单价新高。

此外,去年10月杭州楼市新政出台,限购放宽,很多外地实力客户又活跃在杭州豪宅市场。不少豪宅经纪人表示,最近接待了不少金华、义乌以及省外的客户。“除了顶豪,总价在2000万元至5000万元之间的豪宅近期成交也很火,12月,西溪云庐成交了8套,金色海岸成交了3套,九树公寓、阳明谷,东方苑、桂花城别墅等也都有成交。”

### 总价5000万元以上的豪宅 主要集中在这些楼盘

许多人好奇,像地中海别墅这样的楼盘,之前都没听说过,杭州5000万元以上的豪宅,主要都分布在哪些小区?

根据杭州专做豪宅买卖的中介机构“德壹豪宅”统计,2023年,杭州成交总价最高的10套低密顶豪中,九溪玫瑰园占了4席(其中最贵的一套总价约1.95亿元,据悉,该房源的优势是拥有2000㎡的花园,以及带价值5000万元的精装修),桃花源和西湖高尔夫分别占有2席,剩下两者,一是云栖玫瑰园,一是地中海别墅。2022年,杭州成交价上亿元的顶豪,除了这些小区,还有武林壹号、湘湖壹号、华家池排屋、江明月朗园顶跃。

在法拍及商业拍卖市场上,成交价超过5000万元的房源,有桃花源别墅、西湖边名人故居(长生路徐青甫故居,以及蔡威廉故居马岭山房)、阳光海岸、江南里合院、武林壹号、华家池排屋、云栖玫瑰园、东方润园、世外桃源风情村、凤起钱潮合院。

而在豪宅经纪人圈里售卖的5000万元以上的豪宅,还有蓝色钱江顶跃、西子公寓顶跃、银杏汇顶跃房源。

近年来,一些好地段的商业大宅异军突起。如西湖边的嘉里中心逸庐,作为西湖边近20年来极其稀缺的新房,其顶跃叫价1.98亿;钱塘江南岸的观云钱塘城,其顶楼大平层售价超过1亿元;钱塘江北岸的一线江景大平层钱塘公馆,其房源价格也普遍超过5000万元。

此外,还有一些意想不到的顶豪藏身于普通小区中。比如位于奥体板块附近的限售10年楼盘长龙·领航城,小区里有套独栋别墅之前在豪宅经纪人圈子里售卖。该房源由两套住宅打通而成,建筑面积多达2566㎡,另外还有超过1000㎡的地下室,以及约1258㎡的花园,房源售价3亿元。