

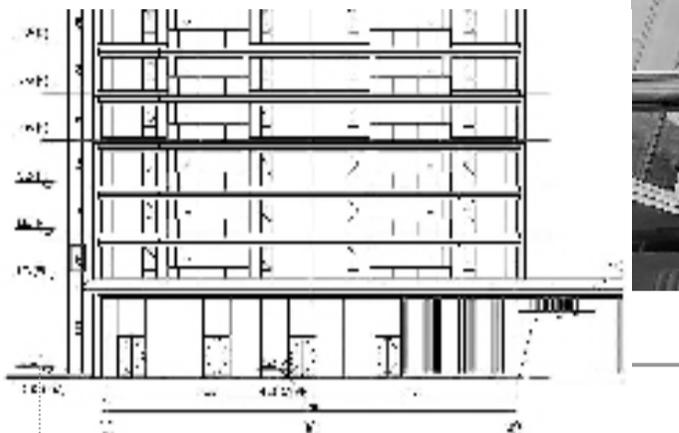
## 不限价的高端盘将在2025年纷纷亮相

# 风雨连廊和豪华架空层或成标配

本报记者 詹慧雯 蒋敏华

新的一年开始了。如果说2024年的杭州楼市是过坎爬坡,那么2025年会是春山在望吗?

通过观察2024年实施的一系列政策,可以预判新一年市场的趋势。确定性最大的,无疑是改善产品品质的大幅提升。



安琪儿3.0项目楼幢立面图



湖栖云庐北立面

### A 改善项目品质将大幅提高 与限价项目拉开差距

2025年,曾一度令杭州楼市引以为傲的高端产品大概率将回归。尽管2024年“卷品质”也较为普遍,但毕竟受到限价的制约。新的一年,相信会有不少令人眼前一亮的高端产品诞生。

事实上,新房品质的提升已现端倪。自去年“10·9”新政全面取消杭州新房限价以来,主城区推出了数宗不限价宅地,如安琪儿3.0地块、奥体核心地块、东新地块、之江核心地块等。2024年12月中旬起,这些不限价住宅项目纷纷进行了规划公示。记者将这些公示项目与同板块的在售楼盘进行对比,发现品质有了较大幅度提升,体现在“高低配”回归、架空层和标准层高拔高等方面。

杭州市中心首宗不限价宅地——安琪儿3.0项目,容积率2.2,规划为叠墅+高层的“高低配”产品,其中北面两幢为滨水叠墅,这是安琪儿三子中首次出现低密改善类产品。无独有偶,滨江区首个不限价楼盘——绿城咏湖云庐,容积率1.76,亦是叠墅+高层的“高低配”设计。而建发2024年5月竞得的下沙沿江大盘云启钱湾,1.01的容积率同样拍高拉低,规划为排屋+高层,其中排屋所在低密区的容积率仅0.7左右。

层高是衡量楼盘品质的重要指标之一。安琪儿3.0项目标准层高规划为3.15米,同板块限价的翡翠嘉运府、翡翠锦和府标准层高仅3.05米。安琪儿3.0项目架空层层高规划为6米,翡翠嘉运府、翡翠锦和府的架空层层高为4.2米。

受到不限价项目的倒逼,绿城晓风朗月、润百合等纵使新房限价,部分楼幢架空层也已做到了约6米。2024年10月29日浙江联益房产竞得杭州最后一宗限价地,架空层更是高达7.2米。架空层拔高,单元门厅无疑将更具豪华感,泛会所空间也更加开阔。

除了架空层,下沙的云启钱湾排屋地下室层高做到罕见的7.7米。又比如丰收湖的湖栖云庐,南北立面几乎一致,摆脱了限价时代重南立面不重北立面的成本约束。

2024年12月13日起实施的计容新规也将促进杭州新房品质进一步提升。按照计容新规,今后符合条件的小区主入口门厅、开放式风雨连廊、配电房、开闭所、独立于建筑的电梯井等不计容,部分封闭式阳台1/2计容,并鼓励打造多样化的停车形式。

可以预见的是,2025年入市的不少楼盘将拥有现代的公建化立面、气派的小区入户大门、能遮风挡雨的全球风雨连廊、6米以上的架空层、3.15米以上的标准层高,高端项目则将重现万元精装标准,从而在产品力上与限价项目拉开肉眼可见的差距。

### B 多板块新房价格将创新高 二手房价格或止跌回稳

2024年的二手房市场是以价换量,那么2025年房价是涨是跌呢?

在限价取消后,多个板块的新房价格将上涨,这是毫无疑问的。2024年三季度之后,西兴、申花、上塘、三塘、钱二、城东新城、奥体、东新、萧山新区等多个板块的地王纪录被刷新。地价也必然会传导至房价,比如安琪儿3.0项目,首开价格预计在6万元/m<sup>2</sup>以上;绿城东新项目销售对外报价5.5万元/m<sup>2</sup>左右;华润之江项目售价预计在4.5万元/m<sup>2</sup>以上,这些项目的价格明显高于之前的板块限价。除了地价因素之外,开发商做品质的加法,也能带来一定的溢价。

新房涨价对周边二手房是把双刃剑。一方面,对次新房价格是个有利依托,但另一方面,新房定价也会参考周边二手房,还会分流一部分购房者,因而次新房想涨价也并非易

事。

从2025年开始,新房交付量将逐渐回落。2024年杭州十区共成交72宗宅地,总可建面积为546.4万m<sup>2</sup>,为近10年的新低,仅为2023年的54%左右。若以套均面积120m<sup>2</sup>计算,潜在供应量仅4万余套。

从地块的区域分布来看,西湖、拱墅、上城、滨江四个中心城区占比超过一半,临安、富阳等外围城区供应量明显减少。2025年杭州宅地供应大概率继续延续这一特点,以主城区改善地块为主。此外,2024年出让的宅地呈低密化趋势,其中容积率1.9(含)以下的地块占比高达38%。

新供应量的减少和结构性变化,有利于高层二手房源库存压力的逐步释放,会有更多的板块价格止跌回稳。不过,不少板块的交付量依然较大,同样会抑制房价的上涨。

### C 配售型保障房将入市 收储和房票政策将正式执行

促进楼市“止跌回稳”,2024年已经打出了很多张牌,不过有些牌要到2025年才会真正产生效果。

政府收购存量商品房用作保障房,有利于减缓杭州外围板块积压的库存压力。代表杭州市政府收购存量商品房的杭州安居集团已于2024年10月底发布公告,征集符合条件的开发商及其项目。目前这一事项正在推进中,首批收购项目将在新的一年揭晓。

此外,2024年10月住建部宣布新增实施100万套城中村改造和危旧房改造,这一部署也将于新的一年落地,将有利于萧山、余杭、临平等城区楼市。萧山区正在稳步推进房票安置政策,计划于闻堰征迁项目中首

次使用房票,2025年将见到成效。

当然,楼市止跌回稳、部分区域房价回升,并不意味着普通人买不起房。因为2025年杭州将会出现一个全新的“物种”——配售型保障房。

配售型保障房将取代此前的共有产权房,主要面向住房困难家庭、人才等特定群体销售,并且实行封闭管理,不得以任何形式转售。目前杭州各区已经开工的配售型保障房约20个,最快预计于2025年上半年入市销售。配售型保障房的地段普遍不错,且售价预计仅为同板块商品房的一半左右,将大大减轻刚需家庭的购房压力。但对于同板块的二手房以及品质一般的新房,会造成一定的冲击。