

杭州在建“好房子”这件事上,处于全国领先

单价不到3万的房子,竟装了保龄球道



本报记者 蒋敏华 詹慧雯

“好房子”成为最近房地产市场中的一个热词。什么是好房子?政府工作报告中说,要“适应人民群众高品质居住需要”,要“安全、舒适、绿色、智慧”。在建造好房子这件事上,杭州长期扮演着创新和引领的角色。“早在20多年前,杭州就提出建设生活品质之城,其中包括住宅品质,长期处于全国的前列。”浙报传媒地产研究院院长丁建刚认为,多年来,杭州的人居品质在全国处于领先,诞生了一大批在业内有口皆碑的“好房子”。



一群有责任感的本土房企 为杭州住宅注入品质基因

杭州的“好房子”基因,要追溯到一批本土老牌房企。2000年前后,杭派房企快速崛起,涌现出绿城、南都、金都、滨江、大家等一大批品牌房企。

早在1995年宋卫平创立绿城房产之初,就把自己开发的第一个项目丹桂公寓定义为“舒适型住宅”,以满足杭州购房者对更好居住条件的诉求。他提出,住宅产品必须是“以人为本”,反映人的生活场景,体现人文精神和人文关怀。更知名的是桂花城,老宋不仅追加上千万元成本改进园林景观,还出了一本《桂花城批判》,让大家来挑毛病。

南都和金都亦是早年业界公认的产品主义者。南都注重产品规划创新,其开发的南都花园、林语别墅、白马公寓等,个个都称得上是板块内的标杆之作。金都开发的富春山居别墅引入了当时国外先进的中央吸尘系统、室内空气置换系统+地能系统、墙体保温隔热系统、low-e保温隔热门窗、智能控制系统等住宅科技成果,在杭州住宅市场形成了示范效应。

继“三驾马车”之后,滨江房产通过金色海岸开启了杭州全精装高品质住宅的新时代,并先后开发了武林壹号、阳光海岸、城市之星等精品楼盘,成为杭州品质房企的代表之一。

“以绿城和滨江为代表的有情怀有责任感的开发商,无论市场如何波动,在产品品质上一直坚持长期主义,为这个城市的人居品质起到了引领的作用。”丁建刚如是评价。

外来房企敬畏杭州市场 也带来先进的理念

也正因为本土房企建立的高品质水准,使得2005年后入杭的外来房企对杭州市场心生敬畏。

不少外来房企高管表示,杭州购房者对品质很挑剔,他们入杭的首个项目往往要交一笔昂贵的“学费”。但他们也感谢杭州市场,通过竞争提升了产品品质。杭州甚至是不少外来房企职业经理人的“福地”,他们在杭州更容易出成绩,不少杭州公司总经理晋升为各自集团的高管。

外来房企在学习中提高,同时也为杭州带来了先进的人居理念。如万科,以良渚文化村为试验田,提出了住宅全精装理念,打造了邻里公约,还邀请国际大师安藤忠雄设计“大屋顶”等标志性社区公共配套,让良渚文化村成为杭州的经典。

华润和龙湖则为杭州带来了居住和商业结合的综合体人居模式,弥补了本土房企商业运营经验的不足。

杭州人的购买力强劲 市场竞争催生出更好的房子

前几年的限价时代,也是杭州品质下行的阶段。房企利润微薄,为节省成本牺牲了品质。但当去年限价取消,重新靠市场定价,房企又开始卷品质了。

杭州的改善购买力强大,他们追求更好的居住品质。据潮新闻美好生活研究院统计,今年杭州(不包括临安、富阳)总价千万元级的房源,总供应量至少在6000套以上。这么激烈的市场竞争,房企必然要在品质上真刀真枪下功夫。

比如滨江湖墅项目,规划刚刚公示,3.5米的层高一举打破此前由武林壹号、蓝色钱江保持的高层住宅最高层纪录(3.4米),架空层更是高达8米,胜过诸多高星级酒店的大堂。

改善市场需要通过产品力来提升溢价,刚需市场的竞争同样逼迫开发商将产品做到极致。2015年前后,市场上的产品一度卷到白热化程度,比如当年开盘的滨江万家名城和融科瑗瓯湾,售价1.3万元/m²左右,均打造了恒温泳池。到了2025年,如今均价不到3万元/m²的刚需产品,竟

拥有下沉式园林和会所,健身房、K歌房、私宴厅一应俱全,甚至还有保龄球道。

此外,杭州是数字之城,有众多的科技公司,智慧家居系统、机器人管家等科技产品更容易在好房子里落地。

政府理念较超前 引导好房子的持续升级

杭州盛产好房子,也跟政府部门的理念较为超前有关。比如住建部最近表示要将住宅层高标准提高至不低于3米,事实上杭州早在3年前就已经全面实行。2022年3月,杭州一批宅地集中挂牌,挂牌文件规定所有项目层高不低于3米。这意味着,包括刚需楼盘在内,杭州至少提前3年迈入3米层高时代。

杭州的安置房也品质较高,这是因为早在十多年前,杭州就开始引入品牌房企代建,发挥它们在工程管理和品质管控方面的优势。杭州先后诞生了绿城乐居、蓝乐等众多优质保障房代建企业,葛衙庄、海潮雅园等回迁安置房因为高颜值一度成了网红。据相关部门透露,杭州安置房的品质目标是要超过半数以上商品房。

安置房的这一成功经验,目前也已引入到配售型保障房建设之中,比如西湖区转塘项目和之江度假区项目都由品牌企业代建。

杭州相关部门为了提升住宅品质,做了很多努力。比如早就提出架空层不低于4米,让架空层具备了更多的功能性,丰富居住生活。2024年11月的计容新规鼓励打造风雨连廊。刚刚发布的《杭州市进一步开展住宅品质提升工作的实施意见》又从多方面落实建设“好房子”要求。这些针对性的举措,也将确保杭州住宅品质不断提升。

