

一个品牌开发商的拿地神逻辑

200 万或许就能抢到西湖区板块“原始股”

最近,一个又一个调控政策的出台,让购房者心头再度涌上一丝迷惘:在鸡犬升天的大牛市里,随便买可能都不会错,但当潮水退去,买房者又该如何抉择?

在整个市场回到调整期之际,龙湖·水晶郦城以“200 万西湖区大三房”新盘首开之姿强势闯入公众视野,也把一个全新的板块——浙大科技城摆到人们面前,似乎要再一次证明其挖掘“潜力股”的能力。

看好“新生”板块

杭州龙湖这样挖掘“潜力股”

2012 年,当龙湖以底价拿下奥体宅地时,配套、交通发展仅仅只是一纸规划。然而,龙湖以“一江两岸合璧新中心”的全新思路重新定调城市未来。短短几年间,270 万平米,约 300 亿投入的杭州奥体博览城大势崛起,板块内交通生活配套日趋完善。今年以来,G20 峰会更是让全世界知晓奥体,奥体已成为杭州热门的置业焦点。当年抢下春江彼岸的人,目前春江彼岸的二手房价格已达到 35000 元/㎡甚至更高,如果当时对奥体板块还一知半解,只是冲着龙湖的品牌买下了房子,那现在应该乐了,手握奥体“原始股”,笑看风云。

同样受惠于跨江发展思路的还有春江郦城、春江悦茗,以及今年新推出的春江天玺等“江南”楼盘。

在金沙湖之前,下沙的眼光都聚焦在沿江区域,而现在,地铁一号线通到了下沙,金沙湖板块的龙湖天街,日均人流量可达到 6 万,已成为整个下沙周末最热闹的人群聚集地之一。

而当初,同协路板块也只能凭借同协路的开通来让人们知晓,但随着政府规划和配套也不断深入,丁兰新城华丽蜕变,不但引入了丁信小学、杭州市中医院丁桥分院、建造新体育中心,一个占地 19.5 万方的水景公园也会成为板块



龙湖·水晶郦城样板房实景图

绿肺。越来越多的开发商跟风进驻,而龙湖·名景台等第一批进驻的楼盘,成为直接受益者。

从金沙湖畔的滟澜山,到奥体板块的春江彼岸,再到同协路板块的名景台,龙湖不仅留下了众多品质小区,而且开拓了多个居住板块。

这就是龙湖入杭 7 年来的“战绩”。

要问龙湖下一步落子哪个新板块?非浙大科技城莫属。

复刻奥体起飞

水晶郦城成为浙大科技城“原始股”

去年 11 月,龙湖以 6.88 亿的总价落子当时商品房稀缺的西湖区北翼,打造如今的龙湖·水晶郦城;时隔半年,万科用 25.95 亿摘得了板块地王,当时的溢价率达到 114%。

就在大家好奇,一向拿地谨慎的万科为什么会拿地王时,阿里云谷、紫金众创小镇以及杭州城西科创大走廊等一系列规划利好出炉,紫金港路、石祥高架快速路网的开通,一条如奥体般的起飞通道已经摆在了浙大科技城的面前。

和奥体板块一样,在 2022 年杭州举办亚运会之前,整个城西交通枢纽也将完成,杭州城西交通枢纽以杭州铁路西站为核心,以地铁一号线、五号线以及城市轻轨为动脉,届时实现一个更为立体、快捷的交通网。

而新金融、创新创业产业以及众多高层次人才的进驻,将让科创大走廊和奥体一样走上国际舞台。目前,阿里巴巴、淘宝、支付宝、海康威视、中移动、中电信等一大批知名企业都汇聚在这里。

作为这条大走廊的起始站,浙大科技城坐拥浙江省知名的“脑库”——浙江大学,这里会是未来的“学霸”密集区。

根据规划,到 2020 年,整个科创大走廊要打造 10 万名以“浙商系、高校系、海归系、阿里系”为主的创新创业“新四



龙湖·水晶郦城售楼处实景图

军”,各类人才总量要达到 30 万名左右。高学历、高智商、高视野的“三高”叠加,让浙大科技城足以成为未来杭州“硅谷”的主要人才输出地之一。马云更是要在这里建一所 15 年制的高端国际学校。

这是未来的人才“高地”,浙大科技城的宜居性也势必大大提高,人口的素质决定了区域的居住品质,大量高素质人口的导入和需求的增加,也将带来高规格的配套,板块价值将会进一步被认可。

这或许就是万科不惜拿下地王也要进驻的理由,而早他一步面市的龙湖·水晶郦城就是浙大科技城的“原始股”。

一个朝着“硅谷”飞奔的板块

新盘推出 200 万总价的“首开红利”

带着杭州版硅谷的蓝图,城西科创大走廊一路飞奔,当中涉及的各个板块房价地价更是经历了一轮调整。

作为整个大走廊开发商密集、可售房源较多的余杭区未来科技城就成为今年杭州楼市的大热板块,核心区域的楼盘售价已突破 2 万大关,个别产品价格卖到 3 万以上,连带区域中的酒店式公寓、写字楼销售成绩也一直飘红。

相比之下,行政区划属于主城区西湖区的浙大科技城因为没有一手新房面市,整个板块的房价反而还在重新定位中。

目前,整个浙大科技城内在售一手新房不多,以金地自在城、亲亲家园等大盘为主的二手房价格在市场行情带动

下,持续热销。安居客数据显示,目前板块内二手房成交较多的楼盘还是自在城,现在的价格在 25000 元左右。

不过,二手房价并不能代表板块的房价水平,随着龙湖·水晶郦城、万科新项目的面市,整个浙大科技城房价将被重新定位,尤其像万科这样的地王项目,会对整个板块房价产生拉动作用。

这,或许是龙湖在杭州再次上演的“神来之笔”:首个面市的龙湖·水晶郦城总价 200 万元,2 万元出头的单价已经为购房者提供了首开红利,这将是目前进驻城西科创大走廊主城段难得的窗口期。

一来,板块价格体系还未成型,一手新房定价基本参考周边二手房成交价;二来,在当前市场环境下,新项目首开,理性定价,后期价格会逐步拉升;而且随着整个板块利好不断兑现,房价基础会不断夯实,以后想要更优惠的价格就难了。

最后值得一提的是,对于自住的购房者来说,房子的产品力和居住品质与价格一样重要,尤其在市场调整期,选择有实力的品牌开发商以及成熟的产品系将更为明智。

龙湖·水晶郦城
200 万西湖区大三房
VIP:56236999

售许字 杭售许字(2016)第 000119 号

