

土地供应合理化、配套进驻高效化

临平这个“价值高地、价格洼地”

迎来成交量价双涨幅

记者 田小园

一提及临平,在多数杭州人眼中,似乎可以迅速罗列地段偏远、配套不全、交通不便等一堆近乎贬义形容词。近年来,随着房地产行业去库存的呼声日益高涨,临平又再一次地被冠以“高库存重灾区”的名声。

其实,临平库存高企主要是土地集中供应的结果。近年来,临平国土部门惜售土地,做好自身配套和产业升级,尤其在快速路的开通建设方面取得了不小的成绩:2012年6月,半山隧道开通;2015年5月28日,秋石高架全线通车;今年5月3日,东湖快速路(德胜-外翁线)全线开通……一个又一个利好拉近了临平与主城区之间的距离。

东湖快速路是杭州“四纵五横”最东边的一纵,紧密连接着临平、下沙与萧山。如今,从临平到萧山机场最快仅需20多分钟,这无疑是今年临平最大的利好。

调整土地供应以缓解结构性矛盾

临平商品房价较同期上浮10%

伴随着临平的日益发展,作为房地产主管部门的余杭区住房和城乡建局最有发言权。

陈勇局长表示,随着各种利好逐一落实,临平今年的房价终于迎来上升趋势,商品房较去年同期涨幅10%左右。“虽然不及余杭区的未来科技城板块上扬明显,但临平作为一个宜居小城,在经过一段时间的结构性调整后出现涨幅,说明对市场已经产生了一定效果。”

陈勇指出,临平房价滞涨多年有很多因素,首先就是库存量太大。“从整个余杭区来说,房地产市场的发展还是相对健康的。但相比未来科技城、良渚等板块而言,临平板块的去化速度就比较慢了,尤其是90平方米以下的产品。”

的确,仅临平世纪大道上的三个楼盘当中,100平方米以上的房源几乎售罄,遗留下来的都是90平方米以下的房源,总数超过2000套。这是此前70/90政策“后遗症”所暴露出的结构性问题,造成了没有那

么多刚需人群足以消化临平板块的刚需房源,而改善型房源反而很有市场。例如地铁一号线南苑站附近的华元·花涧堂,在5月推出138-173平方米小排屋,20000元/平方米的均价还一房难求。

结构性调整迫在眉睫。在研究了2015年临平去库存研究报告以后,从今年开始,临平针对土地供应做出适当改革,倾向于推出一些低密度、改善型的土地,甚至是高品质的土地。例如今年下半年临平新城要推出的几宗地块,不是低密度的就是靠近地铁边的,区位都很有优势。

陈勇直言,从土地价值来说,低密度和高密度的地价相差不大,且低密度产品需要匹配的公建配套比高密度产品要少,从而还能节省财政支出。“打个比方,容积率1.0的小区必然都是大户型,假若住户是1000家,那3.0容积率、以90或130平方米为主的小区住户就会在4000家以上。这样一来,周边的交通、学校、医院、公交、超市、公园等配套需求就会呈几何倍增长,投入大大增加。”

“三路一环”连接临平与杭州主城区

新河隧道计划年底通车

根据相关规划,临平一带打造了“三路一环”交通路网。

所谓“三路一环”是指围绕临平展开的三条快速路、一条环线的交通工程。三路一环中的石大快速路余杭段与世纪大道直接相连,直通临平核心区域。

东湖快速路余杭段同样向临平南延伸,是沟通临平到杭州主城、下沙、萧山机场等地最直接和便捷的通道。临平环线快速路则连接了世纪大道、东湖快速路、320国道三条快速通道,直接打通从临平新城去临平老城、余杭经济技术开发区的交通动脉。

随着交通路网的完善和便捷。可以更大激发和体现出某个区域的价值,是亘古不变的道理。就拿临平板块的金都·夏官来说,以后从半山隧道下来直接走快速路就能到达项目门口,大大提升了板块内在售项目的交通便捷程度。

此外,地铁9号线目前正在临平山北有三个站点正在建设当中;新河路的新河隧道正处于建设阶段,按照计划将于今年底通车,直接打通山南山北的互动;临平山北的上环桥小学目前已经在做前期规划,接下来就进入开工阶段。可以说,临平板块后续依旧是利好接踵而至。

未来,临平还将是个足以信步闲庭的地方。2015年8月,水汀东湖开挖。这个面积达200亩的水汀东湖将重现百年前“五月临平山下路,藕花无数满汀洲”的美感。

不仅如此,湖边还建了100亩的城市水岸森林,形成集生态功能、旅游功能、文化休闲功能于一体的城市绿色空间。湖岸

将融合现有自然景观和余杭文化元素,设置生态岛群、观光塔、湖滨步道、日落草坪等特色景观区域。所以,今后临平人休闲观景的场所就不止临平山公园了,还能多增加一个“湖边漫步”。

水汀东湖的规划,填补了临平“有山无水”的缺憾,但临平却说“这还不够”。于是,这里又规划了文化艺术中心。

这个文化艺术中心项目总建筑面积近9万平方米,已经紧跟东湖的开挖而开建,包括大剧院、小剧院、城市规划展示馆、文化馆、艺术馆等各类主题设施。核心建筑大剧院将穿水而建,大剧院“天台”上的文化广场将延伸至东湖湖水中央。

大剧院设施的建设,也意味着临平人看话剧、听音乐会不必专程跑到杭州市区,而是在家门口就能享受。



水汀东湖效果图



被称为“价值高地、价格洼地”的临平板块

成为购房者热衷的区域之一

一直被视为价格洼地、价值高地的临平板块,也因此成为购房者最好的选择之一,尤其是山北区域。

近几个月来,万宝城、金都·夏官、众安·理想湾、绿城·莲园、金地·海珀等楼盘也呈持续热销的态势,同时各楼盘均价也在相对走高。

如众安·理想湾去年同期的高层公寓销售均价为5869元/平方米,今年涨到了6042元/平方米;金帝海珀则从去年的6693元/平方米,涨到了7117元/平方米。

而近段时间以来这些售楼处内,人气也有明显的提升。比如金都·夏官、绿城·莲园等几个楼盘,近两个月来,每天售楼部内接待的客户少则十几组,多则几十组,尤其双休日,接待的客户量更大。与去年同期相比,人气有非常明显的提高。

不仅这些楼盘今年以来维持着高人气,另一个位于320国道以北的楼盘野风·启城,也在今年赶上了好行情。在经过更换推广名、更换销售团队等一系列动

作之后,彻底打开销售局面,频频获得房源成交。尤其一批业界公认去化不易的140平方米以上的改善型房源,在野风启城近期的销售中更是有了明显的起色。

记者粗略统计后发现,目前120平方米以上大户型房源余量相对较多的楼盘就还有众安·理想湾、莱茵·知己、金帝·海珀、金都·夏官、绿城·蓝庭、元茂·欣苑等等,其中莱茵知己、金都夏官、绿城蓝庭、众安理想湾还有体量较大的排屋房源待售。而这其中,在售房源类型最为丰富的非金都夏官莫属——高层、小高层、花园洋房、排屋产品都可以在夏官找到,面积段也从80平方米的高层,到289平方米的排屋应有尽有。

此外,绿城·莲园也在五月推出了极具特色的精装修定制别墅。这是临平山北首个推出精装修别墅的楼盘。别墅的装修工程浩大,价格不菲,是许多业主的心头之痛,而绿城莲园推出这项服务,不仅是板块内的一项创新,也更实际地为这部分排屋业主解决了不少难题。

去年整体住宅去化周期降至10.7个月

去库存住宅去化周期降至10.7个月

从整个余杭区来看,2015年全年商品房销售共计466万平方米,占到八个城区总销售量的38%-40%,其中住宅为430万平方米。仅去年3月份一个月,余杭区就成交8181套房源。

今年1-5月份,余杭区共成交商品房286万平方米,其中住宅成交面积265平方米,共计24299套,这和去年同期相比出现了60%的涨幅。

从价格来看,余杭区去年的住宅均价为11893元/平方米,同比上涨15.77%,老余杭这一带更是超过历史最高价,临平同样也接近历史最高价。这都得益于近几年接连不断的政策利好以及屡屡刷新土地价格。“不过和主城区相比,余杭区的房地产市场还算平稳。”

从库存量来看,截至2015年底,余杭区的库存为559万平方米,今年5月底,已经降至511万平方米,比去年底下降了14%。其中住宅库存套数为32538套,下降20.6%;可售面积380万平方米,下降20%,住宅去化率降低至10.7个月,居于合理区间范围。