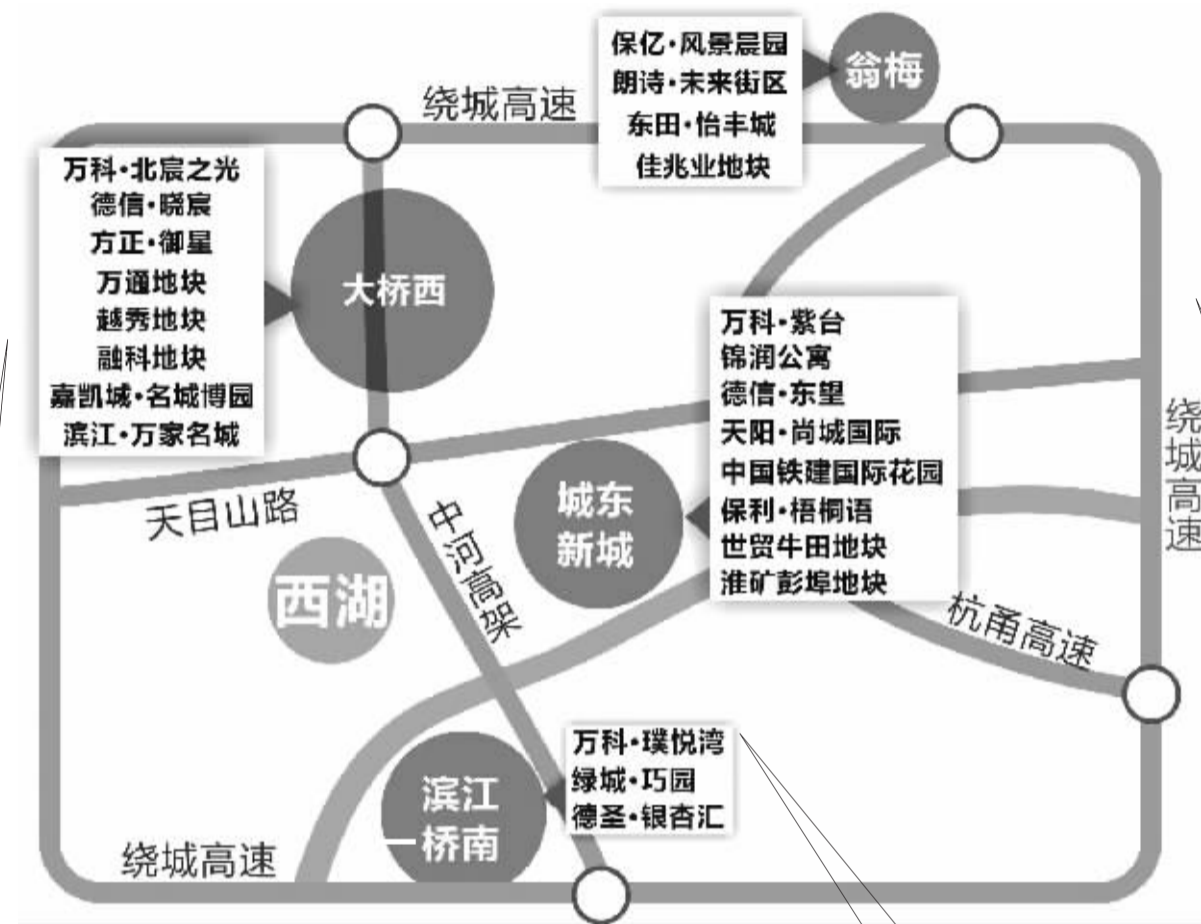


房企加快开发节奏让购房者选择更多 有板块将扎堆上市 6 个新盘 去年拿地的今年基本都开卖

上周日,一个全新的楼市板块——翁梅板块迎来板块内第一个开盘的住宅楼盘,出现了千人摇号、当天售罄的狂热场面。这个全新的楼市板块,以地铁盘、小户型、均价万元,吸引全城刚需的目光。板块内很快会有多个新项目轮番上市,给购房者更多的选择。

今年杭州楼市进入高周转节奏,很多去年出让的地块今年都将开发,新楼盘开始扎堆上市。由于数量多,上市时间相似,这批新楼盘的出现,不仅让原本热门的板块热上加热,也让全新板块更快涌现。

记者 季韬 制图 李本献



诞生全新板块
——翁梅板块
小户型刚需房源
面临白热化竞争

热门板块关注度更高
——大桥西
再度迎来贴身肉搏

7月29日,万科·北宸之光价格揭晓,给城北楼市带来不小震动。折后起价12800元/平方米,均价14800元/平方米,相比之前的业界揣测低了不少,再度撩拨起购房者的下单冲动。

从2009年开始,大桥西板块内的祥符单元也就是北部软件园区块,开始受到开发商的青睐。2012年楼市的复苏,使北部软件园区块成为新的热门地;从2012年下半年起,便开启了第二轮外溢,勾庄区域纳入其中,近10家房企先后涌入。这里也成了城北土地市场火热的中心所在。

今年以来,大桥西板块石祥路以北区域,迎来新盘群雄逐鹿,由于位置相近、户型相似、价位不相上下,再加上推盘时间集中,板块内的新盘再次迎来贴身肉搏。目前竞争最激烈的要数万科·北宸之光和德信·晓宸,两个楼盘都将近期开盘,主打都为适合刚需的小户型。虽然德信·晓宸还没有公布开盘价格,但不少购房者已经把两个楼盘轮番看了个遍。

接下来,还有更多新项目亮相,例如方正房产祥符地块案名定为“方正·御星”,其中50%的户型都设计为满足刚需的90平方米产品;嘉凯城·名城博园拿地较早,预计在下半年推出销售,主力户型为89平方米的三房两厅;近日动工的滨江·万家名城,主力户型涉及90平方米、118平方米、130平方米三大面积段,其中90平方米也要打造成创新型的三房两厅两卫。

催热沉寂老板块
——滨江一桥南
绿城万科两大项目同台PK

今年年初之江大桥的通车,打通了滨江和之江,给滨江一桥南板块在交通上注入一针强心剂。同时,多个开发商在此拿地、多个项目轮番上市,让这个沉寂的老板块焕发新活力。

作为滨江发展最早的区块之一,一桥南从临江花园、碧水豪园,到彩虹城、贺田尚城,再到逸天广场,区域内遍布众多老盘。近两年在售的积·家、江南文苑、东和云第、星汇荣邸等楼盘,也相继进入销售尾声。

去年万科经过24轮竞价,以13.6亿竞得滨江浦沿宅地(即现在命名的万科·璞悦湾),楼面地价8178元/平方米,让一桥南板块再次进入众人视野。在前天的土地拍卖会上,与万科·璞悦湾一街之隔的50号滨江地块大受追捧,经过26轮书面报价,由浙江三联集团有限公司以总价42400万元竞得,折合楼面价9942元/平方米,超过了此前由万科所创造的区域价格。

如今,奉行高周转战略的万科,已开放璞悦湾位于星光大道的展示中心。据万科方面透露,将继续把“三好住宅”理念带到璞悦湾,首批产品为户型面积90-130平方米的装修成品,预计于第四季度开盘。

同样在下半年亮相的,还有绿城旗下的全新项目绿城·巧园,并且动作更快。据了解,绿城·巧园已于上周六公布了首发价格,起价18888元/平方米。与以往的大户型产品不同,巧园约有70%是设计为两房朝南的90平方米小户型。

热门板块更热
——城东新城
进入有史以来
最大的新盘爆发期

如果要问今年最热闹的楼市板块,非城东新城莫属。先有万科·紫台、德信·东望的首次开盘大卖,后有中国铁建国际花园、锦润公寓、天阳·尚城国际、保利·梧桐语的蓄势待发。还有尚未公布案名的世贸牛田地块、淮矿彭埠地块,也备受期待。

这么多新项目齐刷刷在今年面市,也让城东新城迎来有史以来的最大新盘爆发期,其中6个新盘在今年集中上市。有统计显示,从2008年至2013年5月28日,5年时间城东新城卖地26宗,成交总额达到135亿元,已经有滨江、广宇、天阳、德信、江苏华广、宁波中宇、华润万家(香港)、淮南矿业、港龙控股等众多本地实力房企以及外来黑马进入。其中,由于进入快速开发模式,不少去年拿下的地块,例如万科、德信、天阳等,都集中在今年面市。

计划快速销售的开发商都无一例外地拿出最好卖的小户型作为主力产品。例如德信·东望主力面积89平方米、130平方米,尤其89平方米做到了三房两卫;天阳·尚城国际户型面积在75-130平方米,目标客群为高端刚需和首次改善人群,会有相当数量的小户型供应;中国铁建国际花园预计8月底首开,推出89平方米为主的房源;还有保利·梧桐语,基本确定规划小户型为主,预计年底面市。

随着东站枢纽的全面启动,城东新城也更得到购房者的认可。以上半年首次开盘的万科·紫台为例,均价21000元/平方米,当日销售8成,一日揽金超3亿元。另一楼盘德信·东望首次开盘吸引1200人到场,首开热销9成。

地铁翁梅板块的首次开盘,给这个全新板块带来了第一批在此安家的新人。

去年底,保亿和朗诗几乎在同期抢先进入这个陌生的板块,楼面价分别为每平方米2342元和3196元。此后,东田、华鼎和佳兆业先后在翁梅附近拿地;朗诗在今年初继续补仓。由于靠近地铁翁梅站及翁梅综合体,在此拿地的开发商形成共识,将这个全新板块称之为翁梅板块。

由于翁梅地价低廉,几乎所有地块都定位于“小户型为主的刚需楼盘”。定位相似、上市时间集中,都需要短时间大量出货,导致了板块内客源争夺极为激烈。目前板块内仅朗诗·国际街区首次开盘,保亿·风景晨园、东田·怡丰城等项目都在蓄势待发。以保亿·风景晨园来看,自7月开启认筹活动,一周内认筹已破300组,令业内惊讶。

从产品类型来看,翁梅板块的房源集中在90平方米左右,保亿·风景晨园首付19万起就可在地铁边80平方米内组建自己的家;朗诗·未来街区将自己定位为地铁1号线上的青春科技社区;东田·怡丰城已经确定“深挖”90平方米小户型,为刚需市场注入新鲜血液。

除了住宅开发,商业配套上,翁梅板块也走上快车道。翁梅站上盖综合体总建筑面积达35万平方米,计划在今年内实现工程整体完工,明年商业体完成招商开业。