

富阳 全力奔赴“千亿之区” 奏响品质人居新乐章

张卉卉 商洁 陆瑜

4月12日,杭州市富阳区2024年首批涉宅用地正式挂牌,一口气拿出了两宗压箱宝地,可谓不鸣则已,一鸣惊人。即将出让的两宗涉宅地,一宗位于富阳版“钱江新城”——鹿山新城,一宗位于产业集聚地、融杭桥头堡——银湖新区。其中,鹿山6号地块,一线沿江,瞰绝美富春江景,是继秦望“城市眼”之后,时隔5年,富阳区再推沿江重量级宝地。今年,富阳迎来撤市建区十周年,也正式向经济总量1000亿元关口发起冲刺。杭州地铁6号线、彩虹快速路、杭黄高铁、湖杭高铁、杭州中环富阳北段(在建)、杭淳高速公路(在建)……一条条黄金大道,拉近了富阳与杭州主城、与长三角中心城市的时空距离。与此同时,富阳也紧跟滨江、余杭等产业标兵城区,主动融入城东智造大走廊、联动城西科创大走廊,滨富特别合作区也步入了2.0合作时代。

便捷的交通、崛起的产业,让富阳加速融入环杭都市圈、拥抱长三角一体化的同时,也为富阳带来了大批高层次人才的流入,如何答好“引凤来栖”“为凤筑巢”课题,在宅地市场方面还有大文章可做。



传奇铸品质 鹿山挂牌一线沿江宝地

今年的推地节奏上,杭州市规划和自然资源局富阳分局也是拿出了“起步即冲刺、开局即决战”的姿态。本批挂牌涉宅地中,令人惊喜的莫过于一线沿江的鹿山6号地块。

鹿山6号地块,与富阳行政服务中心和文化中心仅一路之隔,东邻沿江绿色景观带,可眺一线富春江景,区位优势十分优越;由地块出发,取道江滨西大道或鹿山大道北上可至富阳主城区,经富阳大桥便可直达富春湾新城,交通出行非常便利。

地块用地性质为商住,出让面积53942平方米,容积率1.65,可建面积约8.9万平方米,起拍总价5.7亿元,起拍综合楼面价6404元/平方米,未来新建商品房不限价。

根据规划条件,住宅建筑面积占比不大于65%,建筑高度不大于60米且不小于36米,商业建筑高度不大于40米。开发商拿地后,可打造为小高层产品,从住宅高区向东望去,水天一色的富春江美景尽收眼底。

“风烟俱净,天山共色。从流飘荡,任意东西。”600多年前,元代画家黄公望结庐于锦绣的富阳山水中,以一幅《富春山居图》造就中国山水画的巅峰。600年后的今天,富阳仍是世人眼中的桃源,尤其是背山面江的鹿山新城,更是富阳本地人心中千金不换的理想栖居地。

鹿山脚下,占地300多亩的东吴文化公园,诉说着富春鼎盛时期的文化点滴;由王澎设计的富春山馆(公望美术馆、博物馆、档

案馆),描绘着现代人眼中的诗意江南;起源于百年驯雉小学的东吴小学,更是古今文脉的传承与延续。

富春江畔,2020年底开业的总建筑面积18万平方米的鹿山时代商业综合体,为生活带来了便利;海正药业、富通集团、农商银行、电力大楼、富冶大厦等总部楼宇,激发了经济活力;隆和府、山水御园、锦绣兰庭、江宸府、山水国际、新山水御园等一众中高端楼盘,集聚了烟火人气。

其中,江宸府2018年新房产在售时,摇号中签率一度低至11.5%,目前主流二手房挂牌价在2.3万元—2.8万元/平方米之间;山水国际、新山水御园,二手房主流挂牌均价则在3万元—3.6万元/平方米之间。

鹿山新城近些年出让的涉宅地数量,屈指可数。2016年摘牌的江宸府地块楼面价8817元/平方米;2018年摘牌的悦江府地块楼面价11035元/平方米;2023年摘牌的鹿山11-4地块楼面价14404元/平方米。

即将重磅推出的鹿山6号地块,不仅区域位置优越,更重要的是综合楼面价仅为6404元/平方米,且地块新房价格不设上限,为开发商打造品质住宅留下了充足的空间,极有可能成为富阳区的下一个品质住宅标杆。



银湖公园

产业做引擎 银湖加推地铁口低密宅地

银湖是今年富阳冲千亿元台阶“三大战役”中“产业强区攻坚战”的重要部署地,也是富阳区历来的产业高地与融杭桥头堡。本批次银湖也拿出了一宗地铁口的低密宝地。

银湖51-1号地块,位于银湖彩虹快速路沿线,近地铁6号线虎啸杏站。地块出让面积65198平方米,容积率1.5,可建面积约9.8万平方米,起拍总价6.6亿元,起拍楼面价6749元/平方米,未来新建商品房不限价。

这宗地块为纯住宅用地,建筑高度不大于80米,没有高度下限,可以打造为“高低配”产品,或多层洋房住宅区。

银湖曾是杭州最早的低密高端住宅聚集区,近年的发展也可谓是日新月异。富春硅谷、浙大网新、银江智谷、“汽车超人”总部……一幢幢总部

大楼,一栋栋产业园区,镶嵌于墨绿的群山之间。已开通的地铁6号



受降小学

东吴小学

线,将银湖与之江、滨江、奥体连成一线;彩虹快速路与滨江区无缝衔接。未来,沿着杭州中环还能一路向北直抵未来科技城。

银湖51-1号地块,西南侧300米外是受降小学,西南侧约600米为占地400亩的富阳银湖体育中心。作为杭州第19届亚运会12个新建场馆之一,银湖体育中心承担了杭州亚运会射击、射箭、现代五项等3项赛事,以及亚残运会的射击、射箭等2项赛事。地块东侧100米左右,是地铁虎啸杏站,往东坐一站是银湖站,出站即可览胜杭州野生动物园和银湖公园,畅游37万平方米TOD综合体——虹缤之都。

说到虹缤之都,不仅是银湖未来一大商业配套,也是今年一季度板块内热度极高的楼盘。该项目1月首开260套高层,精装均价21300元/平方米,吸引到309户家庭登记报名,整体中签率84%,其中,还有7户为高层次人才家庭。在当下2万+新房市场中实属难得,可见银湖板块之楼市吸引力。

虹缤之都住宅部分容积率为3.1,且有新房限价,而本次挂牌的银湖51-1号,为纯住宅用地,容积率仅为1.5且新房不限价,开发商拿地之后的产品品质发挥空间极大。

地铁拉开框架、总部拔地而起,人才纷至沓来。在银湖30.57平方公里的创业热土上,生物科技、信息技术、数字新零售3条赛道的产业培育正处在快速成长阶段,而在产业引擎的带动之下,房地产市场必将迎来新格局。



富春山馆

富阳银湖体育中心

经典永流传 东洲低密姊妹地待推

东洲板块,虽然本批次未有涉宅地挂牌,但同样被列为2024上半年富阳区推地的重点区域。尤其是容积率仅0.7的东洲18-1号、18-2号姊妹地块,2月一经亮相,便引发了杭城各大开发商的强烈关注。

东洲18-1号地块、18-2号地块,坐落于黄公望森林公园旁,东侧比邻绿城富春玫瑰园,两宗地块土地面积超300亩。地块周边,首创奥特莱斯、富春山居高尔夫度假村等资源集聚;隔江相望,即是去年举办的杭州第19届亚运会首金诞生地——北支江水上运动中心。

若将通勤范围扩大,之江文化中心四大馆、西投银泰城、浙大一院之江院区、滨江宝龙城等资源,皆是近在咫尺的范围内。未来,江滨东大道还将接轨亚太快速路,快速联通之江与萧山。

东洲板块,是富阳乃至整个杭州的传统低密高端住宅区,拥有得天独厚的山水自然景观。黄公望曾以此地为景,创作出国宝级山水画卷《富春山居图》;区域内万科公望、绿城富春玫瑰园等知名大盘,都曾在杭州房地产史上写下浓墨重彩的一笔。

容积率0.5的万科公望,为万科在杭州的第一代精工别墅;容积率1.0的富春玫瑰园,主打绿城经典法式排屋与独栋别墅。容积率0.7的东洲18号姊妹地,在富阳地价、房价双限松绑的背景下,会打造成什么样的经典低密作品?不少杭城开发商以及购房者,已经对此地插上了想象的翅膀。

一线沿江的鹿山6号地块、地铁口的银湖51-1号地块,以及容积率仅0.7的东洲18号姊妹地块。这些涉宅地,放在过往任何时间段推出,都堪称“重磅级”。今年4月,富阳区一连推出多宗重量级地块,惊喜满满、诚意十足。

在富阳撤市建区十周年、全区“冲千亿”的号角之下,这些宝地的推出,将给富阳带来更优质的改善产品、更现代的城区风貌,将会助力富阳奏响“品质富春、秀美天堂”的人居新乐章。



东吴公园



扫码查看鹿山6号地块VR全景



扫码查看银湖51-1号地块VR全景