

D 置业

责任编辑:周乐乐 电话:85311082



→ 2 去闲林过“岛主”生活?

→ 3 装修房子?
看看今年秋冬流行些什么!

→ 4 5 中国移动
为奥运打造信息通信盛宴

C I T Y H O L I D A Y

转塘,离生态家园有多远?



西房·云溪香山效果图

主城区可开发的土地资源日渐稀少,于是,房产的开发“触角”向周边地区蔓延,转塘就是其中的一大目标。

周三下午,备受关注的杭政储出[2007]37号、38号两块地被金都房产联手慧盈房地产投资有限公司分别以9688与6980元/平方米的楼面价收入囊中;今天,与之相邻的43号、44号地块也将挂牌出让。

在沉寂了一年多之后,转塘终于要来一次华美转身?不过有专家认为,这样的价格在那里土地供应非常充足的情况下,是透支了转塘未来几年的潜力。

未来的转塘会怎样?不妨让我们来作一次猜想。

文/本报记者 周乐乐



中国美院象山校区



转塘一带的楼盘

猜想一:“离尘不离城”的生态型城市公寓?

现状:交通还算便利,不过仍是个农村居住型城镇,现貌与它所处的优越地理位置有差距。
未来:不乏精品楼盘,宜居价值将越来越突出。

有人说住到转塘的最大好处就是:一路开车上下班,心情舒畅。“回家就直接开窗,往市中心去就开空调,呼吸起来感觉有明显区别。”

虽然说得有些夸张了,不过从大环境看,转塘位置的确优越——首先是交通方便,可以走中河高架、绕城路、梅灵路、虎跑路等,路况好不说,沿途的景观都十分优美;地段更是决定转塘一切发展的“优势”:位于西湖风景区西南侧,东北是之江国家旅游度假区,镇中心的望江山、象山,仍然保持着原始风貌。在象山脚下,规划中达36万平方米的绿色生态走廊,将营造一个大家梦寐以求的生态家园。目前的楼盘,无论是“云溪香山”,还是“赞成·岭上”,也都透射着浓郁的生态气息和优雅的地理气质。

不过正因为如此的“好位置”,转塘也成了杭州城镇建设中被“遗忘”的角落,20年来几乎没有变化:现在的转塘,路两边是大片的农田和混杂排列的农居,道路不宽,货车与小轿车拥挤;绿水公园是小镇内很是稀有的“绿色工程”。也正因为如此,人们已经习惯用一个“农村居住型城镇”去看待它,可以说,周边配套不够完善,人气尚且不足是转塘最大的问题,从这一点来说,转塘离我们想象中的生态家园相距较远。

有人说,只有当转塘的大片建筑被夷为平地,然后整齐划一的建筑簇新竖起的时候,才会明白它的美丽是如何蜕变的。这一点,从那块被拍到9688元/平方米的楼面价就可以看出来。据现场主持人介绍,2004年杭州楼市相对火爆的时期,转塘板块出让土地的楼面价格还不到5000元/平米。

“主要还是看好该地块的面积、位置和周边的环境。”此前有不少开发商专门到现场去看过该地块,在他们心目中,要是一举拿下相邻的这四块地,35万方的面积足以开发一个大项目。不过也有开发商担心,这样的区块,2.0的容积率,对层高又有限制,其实做产品还是有一定难度的。据了解,针对目前房屋售价在7000元左右的云溪香山等附近的楼盘,金都与慧盈可能会考虑更高的顾客定位,开发精品楼盘。

不过不管是小高层,还是“高层+排屋”,在那里开发高端楼盘甚至连同之江一起打造高端居住区,是不少开发商的想法。“未来五年的后市发展前景非常好。”杭州锦江房地产开发有限公司副总经理陈国英在接受采访时表示。此外,绿地在转塘的规划中还是最浓墨重彩的一笔,占总用地面积的1/5,“源于自然,融入自然”的设计理念对于未来转塘的生态来说是个很好的开端。

猜想二:先锋艺术家的精神家园?

现状:只能算是农村和艺术的混合物。
未来:不论是住宅还是商业地产,都会有一定的发展空间。

转塘还有一点被很多人津津乐道的,就是“美院经济”。那里成为继南山路、滨江之后被中国美院选中的第三个发展重点,理由是有山有水有大树,还有满山的白鹭。

如今的转塘镇上,以学生为目标群、门面时尚的冷饮店、小吃店越来越多,众多美院学生开的各色餐厅酒吧已经成为了这个小镇的一部分;一家家美术培训机构从滨江搬迁到了这里,并打出了惹眼的招生广告;还有一些美院老师开始在这里置业。根据规划,转塘镇将以象山中心校区为中心,以“创意产业孵化园区”、“艺术休闲街区”、“现代艺术博物馆”、“国际设计艺术展览展示中心”等项目为载体,建设“之江象山艺术社区”……这些诱人的远景,让许多艺术家和喜爱艺术的人把这里想象成自己的精神家园。

不过到今天,我们看到的雏形还算不上完美:两年前入驻的中国美院视觉艺术学院,在这里有点鹤立鸡群之感,镇内还看不到一座叫得响的建筑。业内人士分析,作为一个农村和艺术的混合物,起码在未来的三年,转塘都将主要依靠中国美院象山校区和周边IT业等新兴产业来带动,发展速度相对会比较慢。

但是,对于以“美院经济”为依托的未来,特别是随着那里的创意产业的影响越来越大,无论是住宅还是商业地产,都会有一定的发展空间。有专家表示,至少有三种房产形式走俏,一种是住宅房产,尤其是发展有特色、创意型的高档物业;一种是创意产业房产,比如工作室、摄影棚等;一种可能是未来地产开发商利润最大的一块,就是未来创意产业园。

转型延续盛世 牛市振荡前行

兴业银行、兴业证券邀您参加“2007年四季度投资策略报告会”

后5000点时代,A股牛市进一步加速前行。随着外管局开放港股境外投资、特别国债发行、加息、QDII、贸易顺差回落,资金面是否能安然无恙?二线蓝筹将接过领涨大旗?后续板块热点又将如何轮动?

股票市场难以驾驭,基金产品种类繁多,业绩分化明显。如何在牛市中选择基金,放心投资,规避风险?

兴业银行携手创新类券商:兴业证券共同举办“兴业2007年四季度投资策略报告会”为您解答上述疑惑!

主讲嘉宾:兴业证券策略分析师、CCTV证券时间特邀嘉宾—张忆东
兴业基金管理公司投资总监——杜昌勇
时间:2007年9月2日下午14:00-17:00(周日)
地点:新侨饭店2楼桂宫,(杭州市上城区解放路226号)

投资者无需报名,直接前往会场即可参加。详情请致电兴业银行杭州分行咨询热线87910676或证券公司热线:967508

兴业证券是全国首批规范类证券公司之一,公司各项主营业务指标均居同行前列。营

业部平均总交易量排名全国第五,2006年实现营业收入、净利润排名第一。2007年8月27日又被评为创新类券商。

兴业银行杭州分行与17家证券公司合作,为客户办理“一站式”第三方存管业务,保证客户资金安全、全面代理各种股票交易。电话委托、网上委托方便灵活,每周还有大量幸运奖品送出。

杭州分行营业部:杭州延安路286号金城大厦,87037999-520955;

萧山支行:萧山区市心南路161号,82377733;

余杭支行:余杭区临平镇藕花洲大街233号,86169222;

庆春支行:杭州庆春路50-1号,87040755;

湖墅支行:杭州潮王路292号,88808311;

高新支行:杭州文三路398号,88231033;

武林支行:杭州体育场路349号,85063855;

清泰支行:杭州清泰街495号,87809122;

西湖支行:杭州环城西路18号,87075978;

凤起支行:杭州凤起路35号,87296837;

下沙支行:杭州经济技术开发区迎宾路67号,28933990。