

原味精厂地块下月挂牌出让,楼面起价28768元/平方米 老厂房地块成市场“宠儿”

再过一个月不到的时间,近江单元的原味精厂地块将正式挂牌出让。这也是今年杭州土地市场最受关注的地块之一。

近几年来,随着杭州城市发展的需求,一大批老厂房陆续搬离了主城区。而这些老工厂撤离的地块,有些以工业遗存等方式保留下来并进行改造或嫁接了新产业;有些则直接以地块出让的形式,成为老城区楼市的新鲜血液。6月份即将出让的味精厂地块正是后者。



记者 章岚

据杭州市国土资源局消息,原西湖味精厂地块计划将于6月13日出让。该地块出让面积约为54亩,容积率为3.4,可开发体量约为12.2万平方米,折合楼面起拍价为28768元/平方米。该楼面起价也创下了杭州宅地史上的最高纪录。此前杭州出让宅地最高楼面起价地块为南星单元的信达地块,当时起拍楼面价为22149元/平方米。

资料显示,味精厂地块即近江单元SC0302-05地块,为住宅用地。地块东至徐家埠路,南至四号支路,西至近江路,北至规划地块、秋涛路,地块起拍总价为35.2亿元。按照规划,地块内需配建社区居委会800平方米、文化活动站600平方米、医疗服务站165平方米以及托老所600平方米。

从地块条件看,味精厂地块周边配套齐全,交通便利。交通方面,有秋石高架、钱江路、秋涛路等路网以及地铁1号线、4号线等。学区方面,地块南面即为天地实验小学,周边还有胜利小学、开元中学、崇文实验学校等优质教育资源。商业配套方面,周边则有万泰城、沃尔玛超市等,同时还受到钱江新城、湖滨商圈等辐射。

从区域看,味精厂地块所在的区域为上城区望江新城,也是主城区内最大一片旧城改造区域。据浙江土地网统计,该区域内从2004年至今,涉宅用地出让仅三宗,为锦都世家、清泰南苑以及四季星座大厦,不过均年代久远,地价不具备参考价值。

周边距离最近的为南星单元。作为杭州豪宅聚集地之一,南星单元的宅地历来是地产大鳄们争抢的“热门地块”。今年1月份,信达地产以总价33.9亿元拿下南星单元宅地,折合拿地楼面价为36680元/平方米,这个楼面价目前也是板块内楼面单价的最高纪录。不过从近期杭州土地市场的表现来看,味精厂地块届时的楼面价超越信达地块基本已成定局。目前南星单元在售项目以钱江御府、金隅·学府、融创大家·候潮府等项目为主。透明售房网 数据显示,这些项目目前成交均价普遍在40000元/平方米-50000元/平方米之间。

有业内人士直言,在杭州楼市,尤其是主城区核心地段的楼市进入到量价齐飞的年代后,这样的地块对于开发商来说,无疑具有致命诱惑。

老厂房地块向来是土地市场争抢的对象之一

因历史发展等原因,像味精厂地块这样的老工厂地块,所处位置区域基本都是杭州相对较为中心的地段。因此这些地块只要一推出,就会成为土地市场关注的热点之一。

明天下午,杭州主城区土地市场又将推出两宗宅地,其中一宗就是老工厂地块,即拱墅区的原热电厂地块。

早在2013年1月,热电厂首宗地块的出让就引来了多家房企的报名,最终该地块以17316元/平方米的拿地楼面价成交,这也创下了当年区域内楼面单价的最高纪录,可见房企对该区域的重视。

而此次推出的地块,出让面积约为41.85亩,容积率为2.7,起拍总价为12.5亿元,折合楼面起拍价为16567元/平方米。据了解,已有多家房企报名。有业内人士估计,按照目前杭州土地市场的情况以及开发商对优质地块的迫切需求,该地块楼面价必将创下区域内楼面单价的新纪录,或有可能突破3万元/平方米。目前热电厂综合体住宅项目仅中粮·天悦和滨江·锦绣之城两个项目,其中天悦已清盘,成交均价约为31000元/平方米。而滨江·锦绣之城则尚未开盘,该项目定位为精装纯改善型产品,户型面积为100平方米起。

这并不是该区域内第一宗出让的老工厂地块。今年年初,同一区域内的佑昌照明地块出让,吸引了越秀、龙湖、绿城、大家、天阳等在内的多家房企现场报价,最终该地块由天阳以总价13.05亿元拿下,折合拿地楼面价为19695元/平方米,该楼面单价也创下了目前区域内的最高纪录。此外,原万马药业、万里塑胶等地块,也都已出让。

实上,杭州楼市发展史上,几乎只要有老工厂地块推出,就会引起市场热捧,其中有多宗更是当年的单价地王或总价地王。

2006年9月,被誉为主城区内单宗开发面积最大的原杭汽房地块

出让,最终由绿城与滨江联手以36.3亿元的价格拿下,折合拿地楼面价为10860元/平方米,即现在的武林壹号,该项目也是目前杭城最为高端的公寓项目之一。

2007年6月,位于长板巷的 original 金松洗衣厂地块出让。当时昆仑置业以总价16.01亿元拿下,折合拿地楼面价为12245元/平方米,即现在的昆仑公馆。昆仑公馆主打“新亚洲院宅”概念,目前已交房。

2007年10月,远洋地产经过53轮竞价,以约22.3亿元竞得拱墅区原杭一棉部分地块,楼面价约为15588元/平方米。该项目占地约127亩,由两块地组成,其中A地块约51亩,容积率不大于0.9;B地块约76亩,容积率不大于2.2。其中B地块即为远洋·大河宸章,目前已正式交房。而A地块则为绿城·江南里,为中式别墅院落。据了解,江南里成交单价接近15万元/平方米,也是杭州目前最贵的别墅项目之一。

2007年11月,同样位于京杭大运河沿线的原东南面粉厂地块出让。由广宇集团和西房集团联手以17.1亿元拿下,折合拿地楼面价为19038元/平方米,即现在的武林外滩。目前该项目已是现房实景呈现。

2008年9月,滨江集团以24.6亿元竞得东新路上的原杭州重机厂部分地块,占地约272亩,可建建筑面积约50万平方米,综合拿地楼面地价约4932元/平方米。该地块即为现在的滨江·万家星城,目前已交付使用。

2008年10月,新湖房产以9.2亿元竞得环城北路167号原杭州汽轮动力集团地块,折合拿地楼面地价约1.1万元/平方米,即现在新湖·武林国际。

此后,东南化工厂、喜得宝集团、新华造纸厂等地块也先后迎来了出让,这也为杭州老城区楼市注入了新鲜血液,一批新的住宅小区、商业综合体等面市。

老厂房长出『新风景』

不过,并不是所有的老工厂地块都以挂牌的形式出让了,还有很大一部分的地块以工业遗存等方式保留并进行改造或者嫁接了新产业。

最广为人知的改造项目当属杭州新天地项目。除了签约太阳马戏团、打造跨贸小镇等吸睛亮点,新天地内保留的部分重机厂工业遗存也颇引人注目。据此前媒体报道,重机厂原先车间已被部分保留,未来将分别打造成酒吧街、民俗街、精品酒店以及太阳马戏团演出场所。

早在2009年就提出杭氧杭锅国际旅游综合体概念的原杭氧、杭锅地块,其工业遗存群被命名为城市之星,博物馆、展览馆等均在规划之内。这也将是杭州市区范围内规模最大、集聚度最高的工业遗存之一。目前该综合体内部已有多宗宅地推出,吸引了万科、朗诗等房企入驻,其中万科项目即万科·新都会1958动作最快,预计将于5月底首次开盘。

有一些老厂房则直接摇身一变成了创意园。位于西溪留下的东信·和创园和转塘的凤凰创意国际园等都是典型。

东信·和创园位于东方通信集团有限公司的老厂区内,建筑大多建于20世纪50-60年代。在保留原有建筑风格的基础上,本着“修旧如旧”的原则,和创园对部分老旧厂房和设施进行有序改造,改善配套基础设施,最终成了一个以设计、动漫、教育和文化艺术为特色的文化科技创意园。

凤凰创意国际园的前身则是双流水泥厂。经过改造,现在水泥厂建筑群质朴的一面依然保留,还可以看到它极具层次的建筑分布形态。同时,对水泥厂大型组合筒群和LOFT框架进行了内部使用价值的改造,让水泥厂这一特殊的工业建筑形态得到“凤凰涅槃”,成为新生的现代创意办公展示空间。据介绍,凤凰创意国际园园区部分总占地323亩,一期规划建设面积为8万平方米,规划为现代设计区、艺术创作区、新媒体区、展示展览区、配套服务区等,聚集了众多艺术、设计、媒体、动漫、文化会展、创意信息服务类公司、工作室。

拱墅区杭印路49号的LOFT49文创园,则是浙江省首个盘活工业遗存打造的文创产业基地。当年杭州蓝孔雀化纤公司锦纶分厂的废弃旧厂房,被几位设计师看中,保留厂房外观和基本格局,借鉴欧美经验重新设计包装,才有了现在的LOFT49文创园。

观察发现,除了前面提到的和创园、凤凰创意国际园等之外,杭州还有很多由工业遗址脱胎而来的创意园、博物馆等,这也成了保留老工厂记忆、延续城市文脉的一种方式。

