

城東新城價值白皮書

THE EAST NEW TOWN VALUE REPORT



鳳凰房产联合城东新城建设投资有限公司发布

报告数据支持：戴德梁行

支持媒体：

每日商报、地产时间、第一财经、杭州日报、

经视看地产、浙江日报

■ 区位解读

1.城东新城范围：位于杭州城市东部，由秋涛路-石桥路、德胜路、沪杭高速、良山西路围合而成，面积 9.3 平方公里。



(城东新城区位图)

2.城东新城与各大商圈关系



(城东新城与各商圈关系)

3.城东新城“双铁”加持

地铁：

以东站为原点，4站直达老牌繁华武林商圈，6站直达时尚新地标湖滨商圈，6站直达杭州下沙高教园，12站到直达杭州国家高新技术产业开发区（1号线）
6站到杭州CBD钱江新城（4号线）

高铁：

从火车东站出发，59分钟抵达上海虹桥火车站



(城东新城与各区域的交通关系)

■ 功能定位

1. 城东新城位于“一主三副六组团”总体布局结构的几何中心，南接钱江新城，东联下沙副城，是杭州实施“决战东部”战略的核心平台



(城东新城区块、钱江新城江河汇流区、江湾品质生活区位置图)

城东新城（ 站枢纽核心区 ）：

从“都市驿站”到“都市目的地”转型

钱江新城江河汇流区块：

打造旅游、文化、娱乐为主格局

江湾品质生活区：

打造高端江景住宅、规划大约 2016 年底正式落地

2. 在 2015 年杭州城市总体规划草案公示中，城东新城将打造为 8 个主城次中心之一。

■ 板块相关人口人流统计

据杭州市统计局数据显示，2015 年末，杭州全市常住人口 901.8 万人，市区常住人口 721.3 万人，江干区常住人口 71.09 万人，在主城区常住人口数量仅次于西湖区。

2015 年，杭州东站枢纽日均旅客吞吐量位居全国第三。铁路旅客发送量 5282 万人。

枢纽价值

■ 东站枢纽意义

1.城东新城跃为“杭州四中心”之一：在 G20 峰会、亚运会利好刺激下，杭州呈现出“四个中心”新格局，分别是以武林延安路为代表的商业中心、以钱江新城为代表的商务中心、以奥体为代表的文体中心、以城东新城为代表的交通枢纽中心。相较于其他几个中心，城东新城作为杭州中心新一极，房价尚且处于洼地，未来增值可期。

2.城东新城成为杭州“东大门”：汇集高铁、普铁、专线、地铁、公交等多种交通方式和配套服务设施于一体，实现立体无缝交通换乘，是上海、宁波进入杭州主城的必经之路。



(东站枢纽航拍图)

■ 衍伸的高铁经济价值

(**高铁经济**：依托高速铁路综合优势，促使资本、技术、人力等生产要素，以及消费群体、消费资料等消费要素，在高速铁路沿线站点实现优化配置和集聚发展的一种新型经济形态。)

1.区域：番禺新城 CBD **依托站点**：广州南站

建站前：

存在大量楼盘、工业厂房、岭南水乡田地和村屋，交通、医疗、消费、教育等配套滞后，被戏称为“卧城”。

建站后：2005年6月，广州南站动工，番禺房价从4541元/平米升级至20000元/平米，部分豪宅直逼市区的40000元/平米；南站周边商铺价格上涨。交通、教育和商业配套完善。



(番禺新城 CBD 效果图)

■ 土地出让

2.区域：大虹桥区域 **依托站点：**上海虹桥枢纽

建站前：普遍缺乏住宅、商业、休闲娱乐设施配套

建站后：

2010年，上海虹桥站启用，高速公路、高铁、航空、地铁、磁悬浮形成“五维一体”快速交通网络。大虹桥范畴内的徐泾、佘山、江桥等区域房地产项目得到支撑，一线开发商入驻，新房均价从14900元到2015年的34000元，涨幅约为56%。



(大虹桥区域效果图)

2011年-2013年为城东新城土地集中出让时期。目前，该板块集结了滨江、德信、新天地、天阳、宋都、万科等知名房企。

杭州城东新城土地出让一览表

序号	地块名称	性质	出让时间	出让面积 (m ²)	楼面价 (元/m ²)	地块现状
1	杭政储出[2009]102号	住宅	2009/12/24	46487	12684	滨江曙光之城
2	杭政储出[2010]8号	住宅	2010/3/9	11510	10715	恒祺克拉公馆
3	杭政储出[2010]27号	住宅	2010/6/17	28154	12860	新中宇维萨
4	杭政储出[2011]19号	住宅	2011/7/14	29859	12464	杭钢紫玉福邸
5	杭政储出[2011]20号	住宅	2011/7/14	30196	13247	浙能广宇锦润公寓
6	杭政储出[2011]31号	住宅	2011/8/31	51392	10281	德信东望
7	杭政储出[2011]40号	商业	2011/10/31	26968	6586	华润万家欢乐颂
8	杭政储出[2011]41号	商业	2011/10/31	22060	7092	东站西子国际
9	杭政储出[2014]1号	住宅	2011/11/25	83000	10574	新天地天城府二期
10	杭政储出[2012]20号	商业	2012/8/27	5524	5652	铁四院杭州大厦
11	杭政储出[2012]34号	商业	2012/10/11	5100	6696	三胞丽都大厦
12	杭政储出[2012]51号	住宅	2012/11/27	24057	10699	天阳尚城国际一期
13	杭政储出[2012]51号	住宅	2012/11/27	24057	10699	天阳尚城国际一期
14	杭政储出[2013]112号	商业	2013/1/10	16444	6591	宋都时间国际
15	杭政储出[2012]70号	商业	2013/1/15	33292	7876	华润万家欢乐颂
16	杭政储出[2012]73号	商业	2013/1/31	25137	7229	三花国际
17	杭政储出[2013]37号	住宅	2013/5/28	21374	14711	淮矿东元府
18	杭政储出[2013]38号	住宅	2013/5/28	31112	13804	天阳尚城国际二期
19	杭政储出[2013]39号	商业	2013/5/28	42438	6508	杭州港龙城
20	杭政储出[2013]86号	住宅	2013/11/1	23660	8011	东亚新干线
21	杭政储出[2014]23号	住宅	2014/9/10	21701	10695	远洋万和四季
22	杭政储出[2014]22号	住宅	2014/9/10	52064	10603	德信浙旅东宸
23	杭政储出[2015]3号	住宅	2015/2/12	12683	10110	滨江德信东方星城
24	杭政储出[2015]29号	住宅	2015/9/15	59413	12623.47	万科中央公园

■ 商品房打造



(城东新城主要商品住宅分布图)

■ 住宅、均价情况

城东新城住宅交易均价总体在 20000 元/平米左右，2011 年房地产市场环境大热时曾冲至峰值 26434.52 元/平米，目前交易均价维持在 20066.22 元/平米。2013 年，火车东站正式投入运营，交易均价同比出现明显增幅。



■ 交通建设

城市道路：德胜快速路、秋石高架、艮山西路、沪杭高速四条围合成城市快速路

“井”字型、“八”字型城市主干道：

“三横”——机场路、天城路、新塘路连接天城、彭埠单元

“三纵”——新风路、创新路、同协路贯穿南北

“中”字型次干道：组成便捷交通网络，形成东西向延伸生态发展轴线

沪杭高速抬升工程：备塘路变道已经实施；未来，同协路到沪杭高速“断头路”打通；内部所有支路都可抵达钱江新城；加强七堡、牛田、艮北单元互通联系。

枢纽中心：区域内设 2 个公交枢纽中心，4 个公交首末站、1 个旅游集散中心、1 个中短途公路客运中心

水上巴士：在京杭运河两侧设立

水上游艇码头：在毗邻城东新城的江河汇流区内打造

地铁：1 号线经过站点（火车东站、彭埠站站点）；4 号线经过站点（彭埠、火车东站、新风站点）



(城东新城主要配套图)

■ 配套教育

已建：夏衍幼儿园东宁路园区、筑新幼儿园、夏衍小学、夏衍中学、濮家小学、采荷中学（濮家校区）、机场路中学

规划：将配置 18 所幼儿园、10 所小学、5 所初中、2 所 9 年一贯制学校



(夏衍小学)



(筑新幼儿园)



(夏衍幼儿园)

■ 医疗配套

已建：解放军 117 医院、邵逸夫医院

规划：江干区人民医院及区公共卫生中心（三甲医院）



(三甲医院效果图)

■ 商业配套

规划：

东西广场中轴线：打造天幕街区，或引进灯光秀

已建：

杭州铁路东站枢纽东广场：A座塔楼酒店地上地下体量10万方，顾家写字楼体量7.5万方，加上裙房总体量25万方。



(杭州铁路东站枢纽东广场)

杭州铁路东站枢纽西广场：C、D塔楼地上地下体量25万方，加上裙房的总体量约为30万方。目前，地下已打造2000-3000方便民商业，未来或将与江干政府引进跨境物流。



(杭州铁路东站枢纽西广场)

在建：

杭州港龙城、西子国际、徐龙项目：2016 年底，2017 年初竣工验收

杭州港龙城：商业地产 10 强港龙开发，杭州首席双地铁上盖综合体。共计 25 万方体量，主力户型 15-40 m² 商铺，38-64 m² SOHO。项目内涵盖中影双巨幕影城、杭州唯一定点儿童才艺评审中心、巨型攀岩、4 万方餐饮、3 万方儿童、2 万方超市等十大人气业态，15 年统一运营管理，60% 自持。

西子国际：主力店引进永辉超市、中影、新开元。



(杭州港龙城航拍图)



(杭州港龙城在建外立面)

华润欢乐颂：华润置地接手，有望今年开工建设



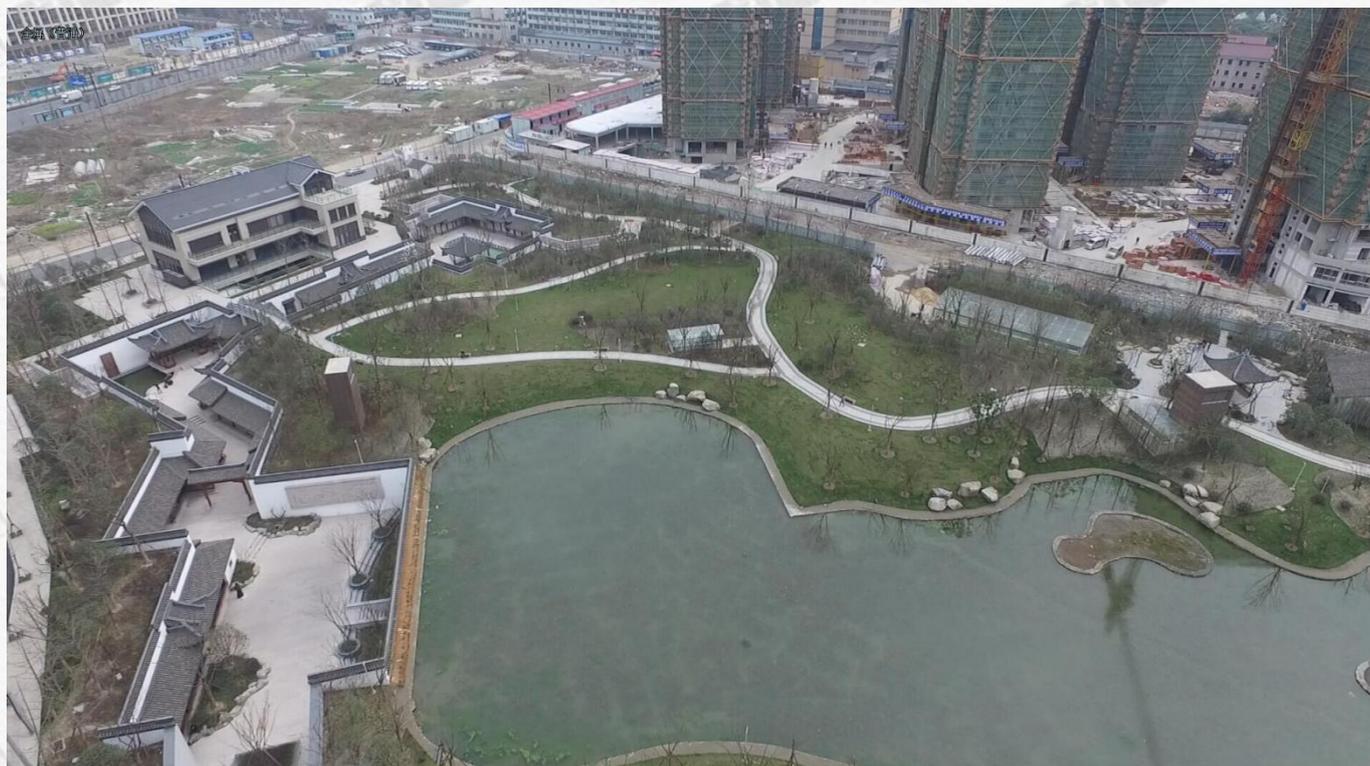
(西子国际与华润欢乐颂航拍图)

备注：商业综合体基本先以自持为主，等到区域价值充分体现再出售。

■ 文化配套

已建：

元宝塘公园：面积约 2.5 万平方米，园区内有反映彭埠文化的雕塑文化长廊，创造亲水生态文化公园



(元宝塘公园航拍图)

罗家老宅：建于清道光年间，为木结构院落式传统民居建筑，彭埠罗家塘罗氏家族房产

杭州市职工文化中心：浙江省最大职工文化中心，被列入全国总工会十大重点工程，2015年11月30日已结顶

东溪德必易创意产业园：园区内打造“垂直森林”园林办公；还引入七大增值服务

规划：

白石港公园：30米宽内河将打造游水娱乐设施

蓬皮杜中心：借鉴“法国蓬皮杜艺术中心”的文化地标



(规划的白石港公园与杭州蓬皮杜中心)

水上游艇码头：钱江新城三堡江河汇流区块，将打造以旅游、文化、娱乐为主的格局

■ 土地储备



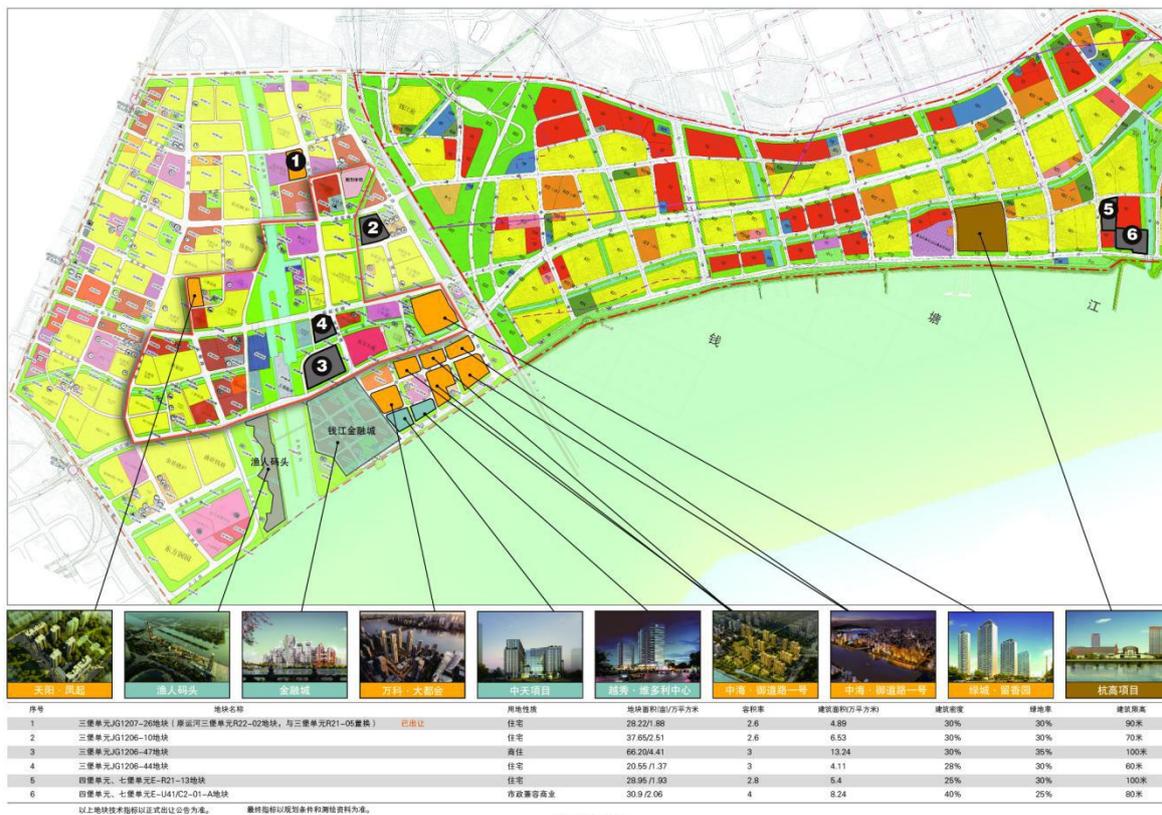
(2016年城东新城计划出让地块汇总)

■ 板块面貌

彭埠入城口整治：高速匝道内、外广场景观提升、艮山路绿化提升、收费站改造、省畜牧兽医局建筑立面改造、消防中心立面改造。

■ 周边连带发展

2016年钱江新城投资集团（江河汇、江湾区）计划出让地块总图



(2016年江河汇流区、江湾住宅区出让地块汇总)

江河汇流区：

规划建设金融城城市综合体，总建筑面积约 126 万平方米，集观光、休闲、购物、美食、娱乐、酒店等功能于一体。

渔人码头（含运河生态公园）项目总面积 15.5 万公顷，规划坐落在运河与钱塘江交汇、运河西岸的空地上。

金融城东规划建设部分居住小区，目前已有绿城、万科、中海、越秀等品牌房企入驻。

江湾品质生活区：

将在十三五期间，完成城中村改建，打造江湾豪宅区。