

“土豪”风格魅力不再 主城新盘——温州人居高地新风尚

从温州古城到南门外,从江滨路到汤家桥,温州的城市格局在快速扩张的背景下被改写。与此同时,老城区的提升与城市文脉的发掘,也加速高端居住“回归中心”。在住宅与文化的融合中,温州的居住高地将发展为怎样的新风尚?

建筑承载历史文脉

温州大学建筑工程学院副教授潘安平:

如今市民购房,不仅看重楼盘本身,更看重楼盘所在区域及其文化特征。生活在主城区,不仅具有较为齐全的生活配套,还具有较为浓厚的邻里文化、街坊文化、城市文化,并形成生活圈,这些文化需要长期沉淀,并非一朝一夕能形成,让市民从心里产生依赖感、归属感。在许多人的传统观念里,只有老城区才是真正的“温州城”,因此更具稀缺性。

此外,城市建筑同样是城市历史文脉传承的载体,在当前城市进程中,出现“千城一面”的现象,而老城区在这方面更能体现出城市的个性化特征。温州的瓯越文化、江南水乡特色,在今后的城市建设与房地产开发中应更加突出,不仅要做到“形”似,还应与周边环境相协调,做到“神”似,使市民感受到心灵契合。

温州市房地产估价师与经纪人协会会长叶维坚:

从过去卖产品、卖配套,到如今植入文化生活概念,是开发体系升级的外在表现,也是城市开发成熟度的象征,如学院路7号之类的老城中心区项目,旁边有工贸学院等人文配套设施,这是城市文化的根脉,居住在此的孩子容易受到好的文化氛围的熏陶,形成人类居的好环境。如今的购房者心理渐趋成熟,从过去单一追求房子本身、生活配套到居住小区软实力,还有更高层次的需求,尤其是改善性购房者,更看重像万科、绿城这样的开发商的品牌附加值和企业文化,以及小区所在区域的居住氛围和城市历史文化内涵,如上海的老房子,有历史故事的名人故居,无论什么时候价格一直坚挺。

城市扩张改写格局

上世纪80年代前,温州城市发展相对缓慢,主要以温州历史古城范围为主,城区道路狭小,民房密集,城市环境发展空间有限。上世纪80年代初期到90年代中期,城市化进程加速推进,主要围绕旧城改建展开,相继开发了水心、蒲鞋市、上陡门等多个具有一定规模的住宅区,尤其是人民路的成功改建与之后的大南门片区改造工程,让此处的高层住宅成为当时温州的居住高地,再加上商业集聚效应更是促进了温州商业的发展,五马-大南街区逐渐成为商业中心,并辐射全城。

上世纪90年代中期至21世纪初,以新城建设基本成形、新行政中心建成投用等为标志,城市建设重心转向新城建设。得益于城市的发展建设,温州人居住不再局限于老城区了,不仅江滨路、汤家桥、下吕浦、新田园等多片开发加速推进,同时蒲州、梧田等区域也逐渐融入中心城区。其中,江滨路、汤家桥分别以高层江景、低密度居住区脱颖而出,尤其是瓯江、塘河的滨水而居特点,受到更多改善型购房者的欢迎。

近年来,温州城市谋划着更大的发展,以瓯海大道的通车与市域铁路的建设为代表,城市框架全面拉伸,不仅龙湾中心区、瓯海中心区的框架建设不断成形,同时湿地板块、南湖板块、七都板块等生活区及浙南科技城、滨海园区、瓯江口新区等产业集聚区启动开发建设,逐渐形成中心辐射能力,温州城市发展的历史性巨变逐渐生发。

中心提升铸就高地

在城市框架不断拉伸的背景下,中心城区始终保持着核心地段、完善的配套、浓厚的生活氛围、深厚的文化底蕴等显著优势。然而,由于规划建设较早等原因,中心城区日渐出现一些老化现象,因此近年来中心城区的提升工作开始提上日程。

在充分利用城区山水资源的基础上,白鹿洲公园、杨府山公园、汇昌河水上公园、牛山公园、瓯江路防洪堤景观带、牛山公园、荷塘月色公园等一大批公园、绿地相继建成。除原有的五马街、大南门、欧洲城外,东瓯智库、米房cei、南塘街等融合商业、景观与文创为一体的新街区、新园区正成为市民新的文化休闲聚集地,为中心城区的配套升级、环境改善添砖加瓦。

随着中心城区提升工作的推进,结合老城区原有的地段、配套氛围优势,并将其独有的文化底蕴进行发掘与传播,温州老城的“文化地标”日渐凸显。与此同时,在市民精神文化需求日益增长的背景下,城市文化、居住文化也成为部分购房者的考虑因素,因此改善型需求购房者开始加速“回归中心”,老城区的新楼盘日渐成为“香饽饽”,尤其以结合滨水、文脉的品质楼盘更受青睐。沿瓯江路的外滩国际公馆、中瑞曼哈顿、时代滨江、鹿城广场,沿温瑞塘河的中梁首府、置信广场、中瑞公园大地,学院路两侧的中央公馆、金色尚品、置信原墅等,均成为中心城区的高端居住标杆。

老城新盘备受关注

多年以来,由于城市持续向外扩张,土地投放以城市周边新区为主,核心地段相对较少,难以满足改善型群体的购房、置换需求。去年以来,市区土地投放导向有所转变,倾向于近年来少有土地投放的老城区为主,以更好地符合市场需求,包括中央绿轴、塘河沿岸、学院路、瓯江路等热门地段,吸引了中梁、华鸿等本土知名开发商及万科、新希望等外来开发商相继出手,优质地块的争夺日趋激烈。

在土地出让导向转变后,市区新盘分布也随之发展变化,时隔多年中心城区再次成为新盘聚集地。去年底以来,市区一改前些年以外围新区为主的态势,中心城区涌现出多个新楼盘,如位于瓯江路核心地段的“中梁·首府壹号”;以历史文脉和城市人文为特色的“万科·学院路7号”;以坐拥稀缺自然景观为优势的“万科·城市之光”;以环千年塘河人居为基调的“四季原著”等。这些楼盘不仅占据优质地段,周边配套成熟、生活氛围浓厚,而且周边具有景观、文化等稀缺资源,具有较强的竞争力,因此这些楼盘的亮相受到了市民的强烈关注。正欲于老城区购房的郑先生表示,最近看过来的几个楼盘,开始变得更有文化味了,跟以前的“土豪”风格相比显得更具魅力。

从早期的旧城改造,到后来城市的迅速扩张,再到“回归中心”,随着居住与城市历史文化的融合,住建文化已成为温州这座时尚之都的新元素,也成为市民购房考量的新要素。主城新盘,建筑与文化的融合,俨然成为温州楼市的新风尚。

