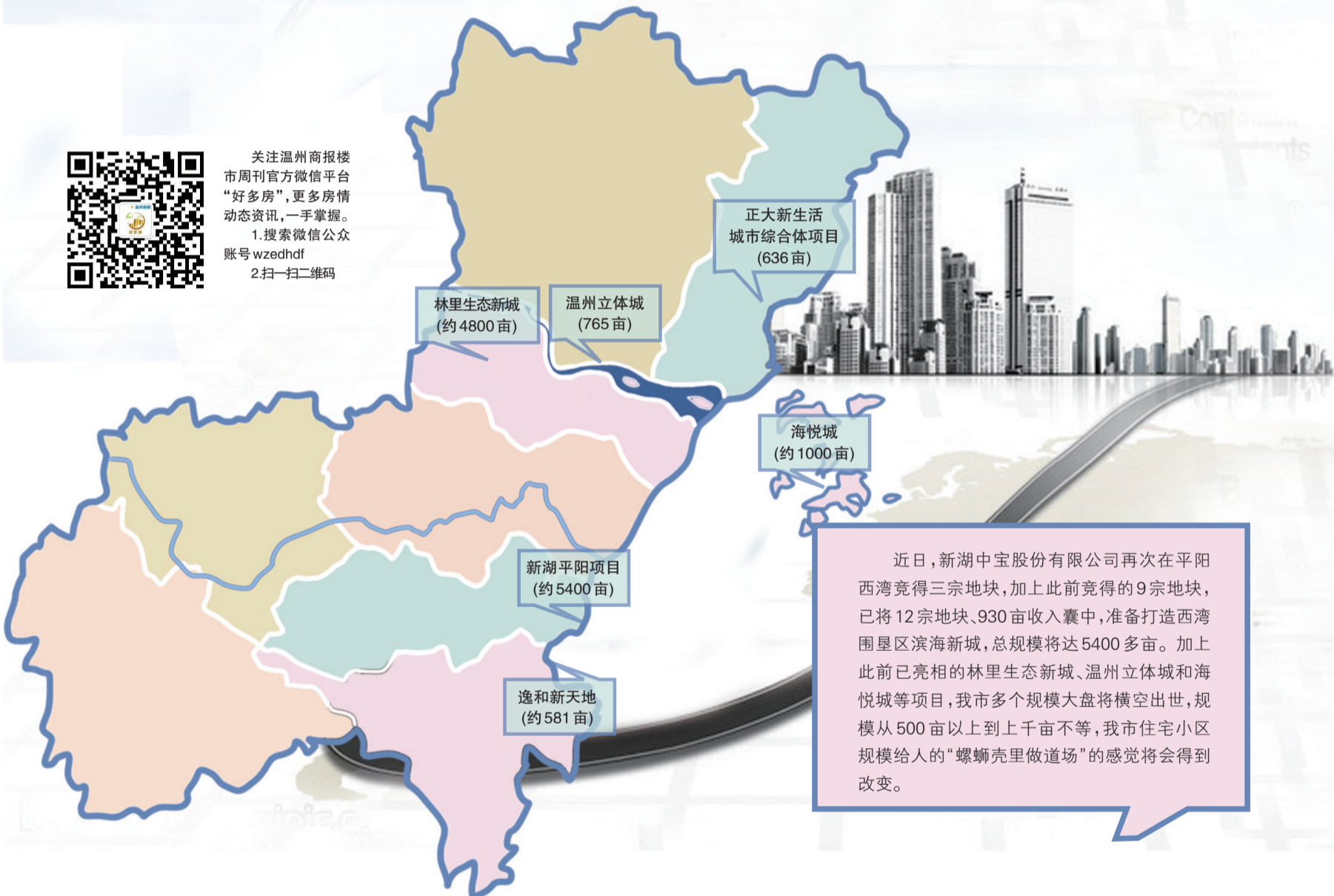


林里生态新城、新湖平阳项目、温州立体城、  
逸和新天地、正大新生活、海悦城

## 温州多个规模大盘横空出世



关注温州商报楼市周刊官方微信平台“好多房”，更多房情动态资讯，一手掌握。  
1. 搜索微信公众账号 wzdhdf  
2. 扫一扫二维码



近日，新湖中宝股份有限公司再次在平阳西湾竞得三宗地块，加上此前竞得的9宗地块，已将12宗地块、930亩收入囊中，准备打造西湾围垦区滨海新城，总规模将达5400多亩。加上此前已亮相的林里生态新城、温州立体城和海悦城等项目，我市多个规模大盘将横空出世，规模从500亩以上到上千亩不等，我市住宅小区规模给人的“螺蛳壳里做道场”的感觉将会得到改变。

### 新湖打造平阳西湾新城

10月22日，新湖中宝股份有限公司在其网站发布公告称，其控股子公司平阳隆恒置业有限公司竞得平阳西湾围涂区块三宗出让地块，合计竞拍价为85725万元，楼面地价为2250元/㎡。此次竞拍的平阳西湾围垦区块，位于平阳县西湾，土地面积为286亩，土地用途为住宅、批发零售用地。这是新湖中宝股份有限公司今年以来第三次在平阳西湾拿地，加上此前竞得的9宗地块，竞得规模已达930亩。

根据2012年10月11日，新湖中宝股份有限公司控股子公司——平阳县利得海涂围垦开发有限公司与平阳县人民政府签订合作协议，联合开发平阳县西湾围垦区。根据协议，平阳利得公司已取得西湾围垦项目的海域使用权，围垦区域位于平阳县东海岸鳌江与飞云江之间，用海面积共计803.4公顷，其中用于居住、商业用途的出让土地面积约为5400亩（其中南片约2500亩，北片约2900亩）。该项目计划开发周期13年，建成后可容纳和集聚人口约8万人，项目总投资750亿元。

据了解，西湾围垦区将建设成为包含全球温州人论坛永久会址、世界温州人金融中心、星级酒店、商业购物与休闲娱乐街、滨海高尚住宅区、医院、中小学等在内的城市综合体，集人居、商务、休闲、生态于一体的现代化滨海新城。

### 规模大盘数量大增

除了平阳西湾外，近年来，我市多个县(市、区)都出现了规模大盘，规模从500亩到上千亩不等。今年5月，位于龙港新城的逸和新天地城市综合体项目开工，该项目与平阳西湾仅一江之隔，位于苍南县龙港镇江南海涂围垦区。该项目占地581亩，总建筑面积约150万平方米，总投资约103亿。

与此同时，万通地产、新希望集团联手在永嘉三江打造占地765亩的立体城；正大新生活集团于乐清打造占地636亩的城市综合体项目；继市区七都开发占地约800亩的华侨花园后，华中地产又于洞头新城打造占地约1000亩的海悦城……规模大盘纷纷落户我市各地，呈多点开花的态势，而各地仍有多宗大型地块正在招商中。

而寸土寸金的市区，开发商又将目光投向西部山地。林宋组团位于鹿城区仰义街道与瓯海区郭溪街道，建设用地约8900亩，为市区首个山坡地利用试点住宅区，其中林里片区规划低丘缓坡建设用地约4860亩，容纳人口约3万人，总建设规模为134.63万㎡。目前，林里单元共约340亩土地已挂牌出让，由温州世和生态城开发有限公司打造林里山地生态新城。

### 新常态下的必然趋势

温州大学建筑与土木工程学院副教授潘安平认为，规模大盘频现为楼市新常态下的必然趋势，在杭州、贵阳等城市，多年前已出现多个超级大盘。

首先，大开发商资金实力雄厚，其优势在楼市新常态下更为突出，获得大型地块能够扩大资产规模及市场占有率，增加抗风险能力，并通过打造超级大盘，取得扩大规模与项目创新的效果，形成品牌效应。近年来中信、万通、新希望、正大、新湖等知名开发商纷纷进驻温州市场，而这些超级大盘中时常出现他们的身影。许多开发商通过合作方式共同开发规模大盘，以降低风险。

其次，经过前几年房价的大起大落，政府通过增加供应量的方式满足市场需求，并以较低的单位成本价格出让，以降低房价促使市场健康发展。同时，为拓展城市发展空间，通过山地开发、海涂围垦等方式获得土地，建设新城，扩大城市发展空间，缓解老城区压力，如平阳西湾、龙港新城、洞头新城等土地均通过围垦获得，林宋组团则为低丘缓坡开发用地。

对于规模大盘多以城市综合体的形式出现，潘安平表示，这些大盘位于郊区，为新开发区域，与老城区相比在交通、环境、规划等方面存在优势，并以比老城区低的价格吸引部分人群。同时城市综合体通过商业、商务、酒店等业态的打造，能起到聚集人流、完善功能等作用，使楼盘更具吸引力。置业于郊区低密度生活区，作为周末、节假日的休闲、养生居所，这种现象在大城市已逐渐开始流行。当然，各大新城、城市综合体还应注重交通、教育、医疗等方面的配套设施，并做好与老城区的衔接，以更好地融入城市。 见习记者 王非凡