

萧山规划新增19所高中段学校

浦阳、义桥、空港新城等都将受利好

■记者 唐欣

9月1日,杭州发布《杭州市进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担实施方案》,孩子们迎来了更快乐、轻松的课后时间。时隔一个多月,10月24日,杭州市教育局发布《杭州市区高中学校布局规划修编(2019—2035年)》(草案),让家有学子的家庭感到欣喜。特别是萧山区规划新建19所高中段学校,远超其他区规划数量,萧山南片、东片等多个镇街的高中段学校空白将被填补。目前文件正在公示中。

展望至2035年 萧山规划新学校最多

据公示信息,本次规划高中学校是指初中以后各类高中阶段学校。从教育类型上看,主要包括普通高中和中等职业教育;从学校类型上看,主要包括普通高中、职业高中、中等专业学校、中级技工学校等。

规划范围为杭州市区,包括上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、钱塘区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区十城区,总面积8002.8平方公里。

其中,高中学位需求的数据也令人非常关心,2020年,杭州市区的高中学位为21万,据预测,到2035年将达41万。现杭州市区总共有高中段学校143所,2020年高中在校生数量为20.9万生。规划近期至2025年,杭州市区新增33所高中学校。规划至2035年,杭州市区新增高中段学校84所,达到227所。其中上城区规划新增6所高中段学校;拱墅区规划新增5所高中段学校;西湖区规划新增5所高中段学校;滨江区规划新增4所高中段学校;钱塘区规划新增9所高中段学校;余杭区规划新增12所高中

段学校;临平区规划新增6所高中段学校;萧山区规划新增19所高中段学校;富阳区规划新增11所高中段学校;临安区规划新增7所高中段学校。作为杭州城区2020年常住人口最多的萧山区,也将迎来最多的学校规划。从《十区高中规划布局图》上可以看到,预计义桥、浦阳、临浦等南片镇街以及空港新城、益农等萧山东片布局了较多的新高中段学校。亚运村、宁围、新街板块等也有高中段学校规划。

布局优化 家门口的学校越来越多

看到这则公示,家住萧山临浦的李先生表示:“萧山的高中大多都集中在城区,这几年引进了一些名校,在钱江世纪城布局。现在,萧山南片也流入不少新杭州人,都有孩子要上学,以后这里会建高中,利好南片的教育资源。”根据公示,此次规划背景也正是基于杭州市区人口持续导入,全市基础教育需求快速增长,尤其是高中教育需求增长迅速,高中学校建设亟待加快。公示还表示,为深入贯彻落实习近平



总书记关于教育工作的重要讲话精神,办好人民满意教育;建设浙江省共同富裕示范区城市范例,奋力开创“大杭州、高质量、共富裕”发展新局,满足杭州市民更高标准的教育需求,形成优质化、多元化、公平化的高中教育环境,促进杭州市区高中学校布局优化,保障学校建设空间资源,市教育局会同市规划和自然资源局组织编制此《杭州市区高中学校布局规划(修编)》。

近几年,萧山人家门口的新学校是越来越多。今年新启用的博奥小学、通惠初中、信息港初中、通惠初中、开悦幼儿园、竞潮小学、尚德幼儿园、湘湖未来学校、威雅实验学校等等,公办、民办,幼小初都有。

此外还有世纪城初中、江南小学、初中九年一贯制学校、亚运村媒体村小学、亚运村运动员村2号地块小学、亚运村媒体村幼儿园、义桥镇第三小学、科技城尚德学校、闻堰第二小学、萧山中学世纪城校区(包括萧中北校区和萧中附属初中)、飞虹路小学等等,有的是全新规划开工,有的是扩容迁建,未来都将方便成千上万家庭的孩子上学,享受家门口的教育资源。

“未来社区”IP加持 瓜沥又一新盘即将入市

■记者 陈胜楠

瓜沥在今年楼市中可谓新盘扎堆,人气也不低,比如在9月底“一把梭”的萧元江南沥城,164套房源就吸引了1111户家庭参与登记,平均中签率约14.76%。

除了这个项目外,整个瓜沥板块内还有5个项目待售,这其中万泰华章、之彩城、宝业凤樾上筑(推广名)均开放了各自的售楼处。在踩盘过程中,大致可以感觉到万泰华章、之彩城首开的脚步近了,位于坎山的宝业凤樾上筑年内基本无望开售。

值得一提的是,自“双限”政策以来,知道地块未来所建商品住房的毛坯、精装销售均价并不稀奇。带方案挂牌出让才是市场中的难得一见,之彩城就是其一。该宗项目地块(瓜沥七彩未来社区三期C地块,即瓜沥镇核心单元XSGL1406-03、07、08地块)在去年的3月8日,由杭州萧山七彩未来社区开发有限公司以封顶价145180万元的成交价竞得,并需自持10%的面积比例。

在业态上,根据当时公示方案可知,地块总出让面积约70682㎡,共分为三个部分,其中XSGL1406-03地块与XSGL1406-08地块为商住用地,



之彩城项目效果图

XSGL1406-07为幼儿园用地。除掉住宅与自持部分外,还有服务型公寓、公租房、商业等。

从区位上看,之彩城就位于建设四路沿线,且靠近瓜沥镇政府、七彩小镇TOD商业中心、瓜沥文化体育中心等配套,总得来说地处瓜沥新城相当核心的位置,星巴克、肯德基等均在周边集聚,生活的便捷度已有一定的保证。

整个项目的可售房源其实并不多,由七彩集团与德信合作操盘,主推建筑面积约97㎡、105㎡、129㎡户型,预计首开4幢楼、共560余套房源,精装销售均价为17000元/㎡。

3个主推的面积均已有的户型图可供参考。建筑面积约97㎡的为方正格局,主、次卧连着客厅三开间朝南,其中阳台拥揽着主卧与部分客厅,此外,该套户型还去掉了主流格局中的一个小书房,将这一部分空间与参与客厅合并,当然,未来的业态也可以根据需求做成一个小房间。

建筑面积约105㎡、129㎡均为“四叶草”格局的户型。这两个户型中,建筑面积约129㎡的户型放在市面上算是略有新意——北向规划有一间书房、一间次卧,以及一间厨房;南向为主、次卧两个房间,而外接的阳台呈“L”型,连接着客厅与南向的主、次卧,未来可从客厅到达阳台空间,在一定程度上“增加”了公共活动空间。

总得来说,之彩城在整个瓜沥核心区区内算是综合成绩相对高的项目,不过遗憾的是目前正在建的地铁线路并没有至此,未来估计在很长一段时间内得依靠周边的小型综合体、商超“自给自足”,想要去市中心还是有点距离。

■记者 唐欣

10月25日,杭州市规划和自然资源局官网公示了钱塘江南岸的一座大型商业综合体工程方案——永旺梦乐城杭州钱塘新区项目(公示名)。

该项目东至青六路,南至义南路,西至青西一路,北至规划支路。在今年5月14日,杭州钱塘新区梦乐城投资有限公司以64016万元拿下该地,就被市民热议:杭城的第二座永旺梦乐城要来了。

根据公示,钱塘区义蓬街道的永旺梦乐城有一幢带屋顶绿化的商业楼主楼,还有一幢停车楼、地面生态停车场、室外健身场地等。项目总建筑面积超21万㎡,有报道称,这座永旺梦乐城将打造成国内首个新国标绿建三星+LEED CS金级认证一体式商业购物中心,区域新智慧购物地标。

据了解,作为日本及亚洲最大的百货零售企业之一,永旺梦乐城以经营综合购物百货公司闻名。良渚的永旺梦乐城即是永旺首入杭州的作品,该购物中心以大型综合百货超市永旺为主力店,融合餐饮、影院等多种业态。

相比一些还在等待地铁建设的综合体,新永旺梦乐城项目附近已经有地铁7号线了,且距离新镇路站约300米,交通便利。周边有耀顺江东金座、江东阳光名城等小区。项目往北过两三个红绿灯,即可抵达义蓬购物中心,人居环境较好。

新永旺梦乐城就在青六路沿线,这也是义蓬这条门户大道上的第三个大型综合体了。去年11月,大江东宝龙广场开业,提振板块商业氛围。今年9月,江东天街开业,再次上演了“人从众”的热闹景象。大江东宝龙、江东天街、新永旺梦乐城都在



新永旺梦乐城鸟瞰效果图

一条线上,距离较近,未来会不会引起商场“内卷”呢?

当然,作为买了义蓬房子的居民,对该消息是拍手叫好:商业配套越来越丰富,遛娃逛街又多了一个去处,看电影、聚会等也都多了一个选择。但也有数据说明,江东天街的开业,并未对呈下行趋势的二手房价,产生太大的提振作用。

据好找房官网,江与锦城近30日成交均价,环比8月签约均价下降了3%。在今年4月的时候,该盘成交了一套二手房,价格为29724元/㎡,而最近的一套成交为10月21日,价格为20148元/㎡。

大境东湖城的房价走势也是下滑的状态。6月22号,该楼盘还突破了3万元/㎡,到了10月19日,有一套成交价价为19347元/㎡。与目前新房限价19800元/㎡,已

经基本无倒挂。

现在钱塘区义蓬街道在售、待售新楼盘并不多。位于大境东湖城东面的枫漫小筑已经在10月中旬一次性将4幢房源全部开盘。362套房源吸引了641户家庭报名摇号,其中人才无房家庭有6户。还有房源待售的新项目就是潮塘轩。项目在今年8月首开时,平均中签率为23.2%。项目预计还有341套待售房源,主力户型为98㎡、118㎡。

而在第二批集中供地时,兴耀拿下的杭钱塘储出【2021】10号地块,目前也公示了项目规划。项目规划了11幢18—27层住宅,公租房位于1号楼,东南角还有一所幼儿园。部分楼幢还呈围合式,楼间距较大。当然,该项目的限价也是19800元/㎡。

想买房却找不到售楼处 自助式购房还能撑多久？

■记者 唐欣

近日,一位购房者特意挑了一天赶到市北看房子。天气较冷,但他的心更冷。原来他在转了一圈后并没有找到售楼处,而且楼盘围挡上也没有咨询电话。他在多处问询后得知,这家中签率并不算出类拔萃的楼盘没有造售楼处,样板房只有等到摇号了再开放几天。

这样的情况在杭州新房市场并不是个例。还有更夸张的,买房就像开“盲盒”,这件事就发生在李女士身上。

今年8月“红盘潮”时,李女士计划摇号购置二套房。当地着手报名未来科技城一家楼盘时,却发现销售员也找不到,据说是客户太多,销售员都“匿

了”。最后她在网上查看了楼盘的户型图,并找到了楼盘的官方微信,完全靠自己之力报名并参与了摇号。“最后没有摇到,说实话,真的摇到了再自己找过去看房,也是挺紧急的。”李女士表示。

没有售楼处,或者找不到销售员,或者找到销售员了却看不样板房,被告知“只有摇到了才有机会看样板房的”楼盘也不少。

打算安家在南部新城的王先生就遇到了这样的情况。上个月,在售楼处接待他的置业顾问就表示,等摇号了再看样板房也不迟,接下来要请王先生自己多关注楼盘官方微信,开盘记得报名。加了微信后,置业顾问也未发任何

楼盘资料给王先生,反而在几天后,推了另一个南站新城某流摇楼盘的信息和置业顾问的电话给他。

就此来看,现在新盘的售楼处分为以下几种:

第一种:售楼处和销售员都找不到的楼盘;

第二种,有售楼处,但不到时候不给看样板房且报名摇号自助的楼盘;

第三种,有售楼处,有置业顾问,样板房开放的正常楼盘;

第四种,在第三种之上,有天气预报、口罩提供,还有小姐姐上来问你要红茶还是咖啡,并送上小点心的温馨售楼处。

其中,第三种楼盘还分化为一个楼

盘一个售楼处,及多个楼盘共用一个长期售楼处两种。市北板块多个楼盘共用一个售楼处已经不是新鲜事。长期售楼处里有客服人员,有专业的置业顾问,购房者还是能享受买房过程。

反而是一些商业项目,不用摇号,热度也稍逊于住宅项目,售楼处花了不少心思,为了给购房者“宾至如归”,满意下单的环境。茶点吧台、敲金蛋、节日活动、伴手礼等等一个不少,想想八九年前的住宅售楼处,也是这样,当时置业顾问也是萧山人,购房者也是萧山人,开发商也是萧山的,售楼处里都是亲切的身影和“上帝般的”购房体验。

那么,自助式购房还能撑多久?其实8月“红盘潮”一过,部分板块的行情

并没有那么好了。8月底开始,南站新城板块的多个楼盘就进入低登记人数状态。到了9月,连云彩之城也仅“2位数”报名。

南部新城的中签率也从10%上下,升到30%上下。个别乡镇板块也明显感觉到购房者到访的减少,开始放缓开盘节奏,先去化已开楼幢的调整。还有的楼盘开启了买房送车位的营销策略等。

影响新房中签率的还有一个重大因素,就是供应量,目前萧山新房的供应量并不算太多,钱江世纪城、北干街道、城厢街道等处于空档阶段。如果新房供应量足够充裕,新开楼盘可能就没那么多底气采用自助式摇号报名了,售楼处的风格或许也会变一变。