杭州大江东产业集聚区读地手册

Handbook on Land Available of Hangzhou Dajiang Dong Industrial Cluster

招商热线:+86-571-82987629

传　　真:+86-571-82987660

网　　址:http://hzdjd.gov.cn

地址:杭州市大江东产业集聚区 江东大道3899号办事服务中心10F

智慧大江东·魅力生态城

HANGZHOU DAJIANG DONG
INDUSTRIAL CLUSTER
杭州大江东产业集聚区

智慧大江东 魅力生态城

2018版 大江东新城读地手册

HANDBOOK ON LAND AVAILABLE OF HANGZHOU **DAJIANG DONG** INDUSTRIAL CLUSTER

新城概况

新城概况 01
区位优势 02
发展历程 03

投资蓝海

经济人口 05
产业智造 07
景观优势 11

未来畅想

总体规划 13
重点项目 14

交通建设

交通网络 19
高铁枢纽 20
轨道交通 21
路网建设 23

房地产市场

土地市场 27
商品房市场 31
发展机遇 33

土地推介

土地总表 35
滨湖板块 37
江滨板块 39
临空板块 41
高铁枢纽板块 43
产业生态板块 45

新城概况

GENERAL SITUATION

大江东新城，地处钱塘江东部，占据“海陆空”得天独厚优势。新城规划总面积约427平方公里，其中陆域面积约348平方公里，是杭州城市东扩的重要空间载体，也是浙江省产业转型升级引领区与滨江临海智慧生态新城区。

随着杭州“拥江发展”东起点与长三角“大湾区”湾心战略区位的落定，大江东新城发展高度史无前例，俨然成为杭州新一轮发展建设的前沿阵地，掌控整个杭州都市圈决战胜利的突破口。

一脉钱塘，日出东方。

大江东新城将以创新、协调、绿色、开放、共享为发展理念，以争一流的进取姿态，国际化的开放视野，高起点、高标准、高质量打造大江东新城“拥江发展”新格局，全面融入钱塘江独具韵味别样精彩的世界一流滨水区。

区位优势

ADVANTAGE

● 长三角枢纽新城

大江东新城地处长三角城市群南翼沿湾核心，随着区域铁路、快速交通路网完善，新城交通发展轴逐渐扩大，是杭州接轨长三角的重要枢纽，拥有得天独厚的区位优势。

● 杭州湾“V”字形产业带的拐点

大江东新城地处中国最具经济活力的杭州湾“V”字形产业带的拐点，与上海、南京、宁波等城市形成“1小时经济生活圈”，是杭州都市圈“接轨大上海、融入长三角、提高首位度、打造增长极”的重要门户，同时也是新一轮科技革命、产业革命的重要节点。

● 拥江发展战略东起点

大江东新城作为以钱塘江为中轴的“拥江发展”战略东起点，在“拥江发展”建设中当仁不让承担着核心重任，争做“拥江发展”的“弄潮儿”，与杭州钱江新城、钱江世纪城、滨江、之江新城、富阳等，一同展现拥江新城新形象。

● 杭城副中心地位凸显

根据杭州最新城市总规，大江东新城“杭州城市副中心”的地位已然确立。最新的拥江发展草案中，大江东副中心城区定位凸显，发展方向更加明确。

大江东也将以其优渥的资源禀赋与强劲的发展潜力，迅速跻身杭州各个新城前列。

发展历程

PROCESS

2009

杭州市委、市政府，萧山区委、区政府作出建设大江东区域一体化战略部署，确定“三城一区”四个主体统一开发建设大江东新城。

2010

省委、省政府将大江东新城列为 14 个省级产业集聚区之一。

2011.9

杭州大江东产业集聚区管委会经省编委批复设立

2012.10

杭州大江东产业集聚区管委会正式挂牌。

2014.6

杭州市总规修改，大江东产业集聚区新增城市副中心，城市规划地位提升。

2014.8

按照省政府要求，杭州对大江东体制机制进行了重大调整，将原“三城一区”整合为“一个平台、一个主体”，大江东将行使市一级经济和社会管理权限，举全市之力，再造一个“杭州新城”。

2015.1

大江东产业集聚区正式实体化运作。

2016.3

大江东区域内临江正式升级为国家级高新区，成为全市第 2 个，全省第 6 个，全国第 129 个高新区。

2016.11

大江东产业集聚区成功获批成为杭州唯一一个产城融合示范区。

2017.12

《中共杭州市委杭州市人民政府关于实施“拥江发展”战略的意见》和《杭州市拥江发展四年行动计划（2018-2021 年）》中明确实施“拥江发展”战略的阶段目标，其中大江东新城核心区等重点功能区建设取得重大突破，流域地区基础设施和功能配套进一步完善，“拥江发展”展现新形象。

2018.1

杭州拥江发展战略规划（草案）正式公布，大江东副中心城区定位凸显，并成为三大发展带之一的“大江东高端制造带”。

新城经济发展
ECONOMIC DEVELOPMENT

2017 年地区生产总值：**296 亿元**

2017 年财政总收入：**87.17 亿元**

2017 年固定资产投资：**218 亿元**

2017 年房地产开发投资：**51.44 亿元**

2017 年，大江东新城全年实现生产总值 296 亿元，全年完成财政总收入 87.17 亿元，增幅 11%，完成年初预算的 101%，离百亿财政收入目标渐近。财政作为地方经济发展的“晴雨表”，亮眼的数据背后反映了大江东新城发展的强劲动能。

全年完成固定资产投资 218 亿元，实到外资 6 亿美元，国内到位资金 69.8 亿元，浙商回归资金 51.9 亿元。规上工业销售产值再超千亿，达到 1145.41 亿元。

房地产开发方面，大江东新城全年完成房地产开发投资 51.44 亿元，其中住宅投资 35.6 亿元。

新城人口
POPULATION

● 大江东新城常住人口增长图

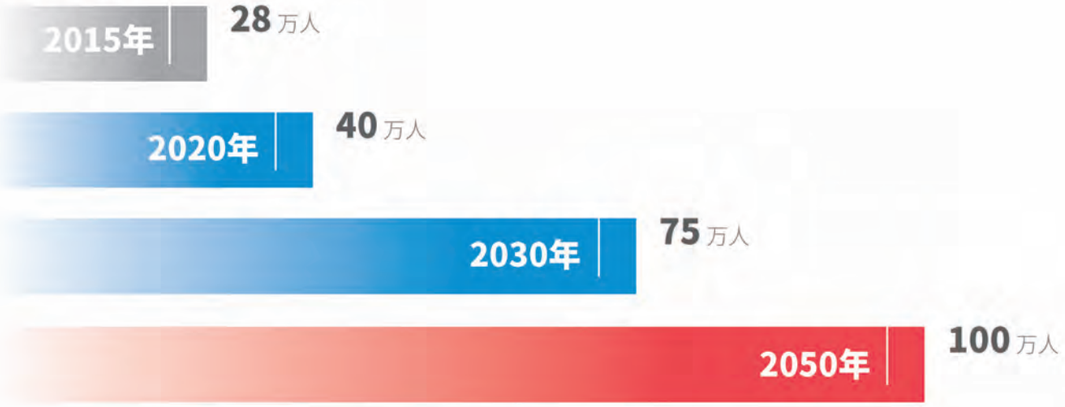
↑3%

2016 年总人口 **31 万**

2017 年总人口 **32 万**

● 大江东新城人口预测表

常住人口规模



大江东 2017 年常住人口约 32 万，同比去年增长 3%。

目前，大江东流动人口占常住人口的一半以上，到 2020 年常住人口有望达到 40 万，持续大量的人口导入对大江东发展具有积极的促进作用。

新城产业智造

INDUSTRIAL MANUFACTURING

GDP 296 亿元

28家 世界500强 知名企业

十余家 上市公司

大江东新城凭借主攻“浙江智造”高端平台，为城东智造大走廊战略纵深注入强劲动力。

近年来，大江东新城始终坚持以大平台招引大项目，以大企业集聚大产业，加快激活“智造”新引擎。

目前，大江东已经初步建成了汽车整车与零部件、新能源新材料、航空航天、机器人与自动化、生命健康、临空产业等高端制造主导产业的科技成果产业化基地。

龙头重点企业成为新城发展的中流砥柱，如长安福特、恒逸高新材料、格力电器、百合花集团等百花齐放。

● 未来，大江东新城将坚定实现三大目标！

国家自主创新示范区

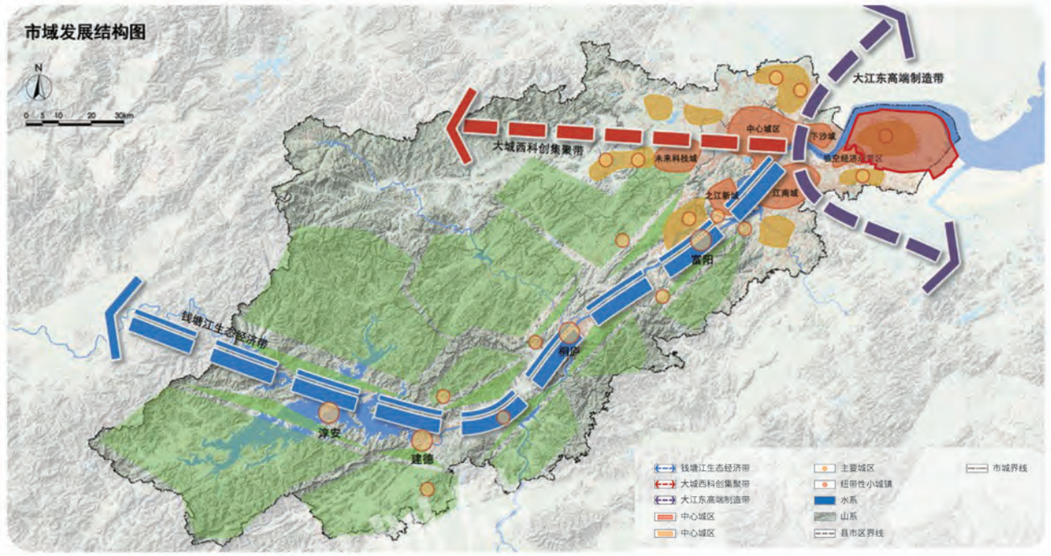
紧抓“两区”政策，面向中国智造 2025，强化高端制造业支撑，从“规模智造”走向“创新智造”，打造智造型、科技型产业生态体系。

长三角产城人融合先行区

依托紧邻空港新区优势，成为科技、人才、资金、技术等要素流的汇聚转化枢纽，加快培育创新服务功能和城市功能，完善生活和生产配套，构建面向区域的创新驱动力。

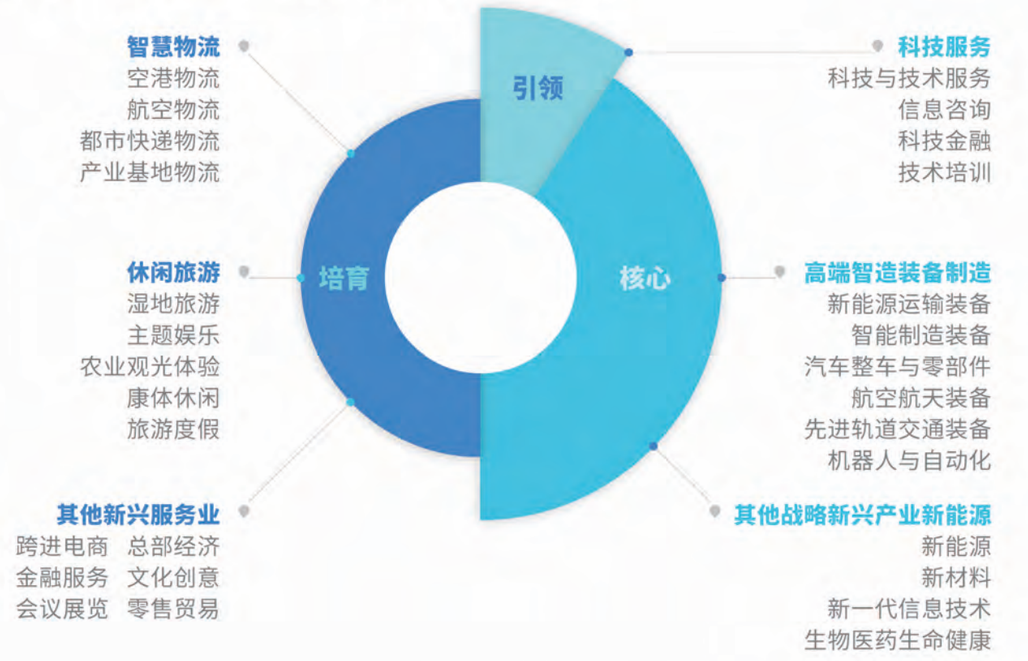
浙江高端智造高地

充分利用省级产业集聚区平台优势，集聚浙商才气与灵气，优化产业转型升级，打造有品牌的民营经济，创新体制机制。



在最新的拥江发展战略规划（草案）中，新城产业发展方向有了新引领。大江东新城凭借主攻高端制造成为三带之一的“大江东高端制造带”，同时也是城东智造大走廊的“领头雁”，将重点发展汽车、电子信息、高端装备制造、新能源新材料等产业。

● 打造“1引领+2核心+X培育”新型产业体系



新城产业智造

INDUSTRIAL MANUFACTURING

● 汽车制造业

大江东新城目前已形成了以长安福特、吉利、广汽、东风裕隆等整车企业为龙头，以及阿莫斯微电机、前进齿轮和麦格纳光能等零部件企业联合发展的产业格局。在汽车制造行业具有相当高的竞争力，在技术和资本上兼具优势，配套实力强。

● 先进装备制造业

以西子航空、新松机器人、格力电器为代表的先进装备制造业是大江东新城未来发展的潜力型行业。目前产业集聚效应已初步形成，发展增速较快，是未来潜力较大的行业。

● 新能源新材料产业

传统纤维产业再升级形成的新能源新材料产业在大江东新城出具雏形，是未来产业转型升级的重点发展行业之一。目前已有正泰集团、永杰铝业等企业入驻大江东，产品以特种纤维、光伏和新能源电池等为主。

XIZI 西子航空 | DFM | 裕隆汽車

SANY | Ford | 华东医药 HUADONG MEDICINE | FOSUN 复星 汇聚成长力量 | 广汽集团 GAC GROUP

MAGNA | CCAG 中国长安 | Johnson Controls | YOKOHAMA 优科豪马轮胎 | 吉利汽车 GEELY AUTOMOBILE

LEAR CORPORATION | 统一企业 | FERRERO ROCHER | FOXCONN | faurecia

SIASUN 新松 超越期望 Beyond Expectation | 富丽达 FULIDA | Transfar 传化 | 顾家家居 KUKA | HI-LEX

UPS | JDB 加多宝集团 | 百合 百合花集团股份有限公司 LILY GROUP CO.,LTD | 恒逸 恒逸酬勤 造志高远 | GREE 格力

SUPOR 苏泊尔 | Global Logistic Properties 普洛斯 | Shenzhen International 深國際

景观优势

ADVANTAGES OF SCENERY

大江东新城，一颗日渐闪耀的生态人居“新星”。

借力杭州的国际化趋势，依托江海湿地、南沙大堤等独特的文化景观资源，大江东新城不断蜕变。

不仅仅是改写了一个城市区域的面貌，更是以“和谐之城、活力之城”营建了一个可持续发展的城市范本，大江东新城正成为杭州走向“拥江时代”的智慧生态城市新坐标。

大江东绿地分布图

东湖

东湖，又有“小西湖”美称，在 427 平方公里的大江东新城，东湖占地面积高达 100 万平方米，是一方不可多得的水景资源！

东湖位于大江东新城核心区，2017 年开始大力开发，将逐渐形成东湖公园，以东湖为中心，水上长廊为纽带，绿化廊道、公园绿地为补充，自然山水与人工环境相互渗透，打造大江东新城“绿肺”，打造人与自然和谐统一的人居新城。

沿江湿地

大江东新城三面沿江，有着全长 40 公里的“蓝色”岸线，也有约 101 平方公里的稀缺湿地，是世界上独一无二的综合型湿地。

绿水青山就是金山银山，在钱塘江沿线的湿地资源上，大江东新城将打造成集保护、科普、旅游等为一体的黄金湿地公园。

总体规划
MASTER PLAN

● 一城

即生态智慧新城。即钱江通道以西的创新引领、宜居宜业、生态优先的高品质新城。

● 三园

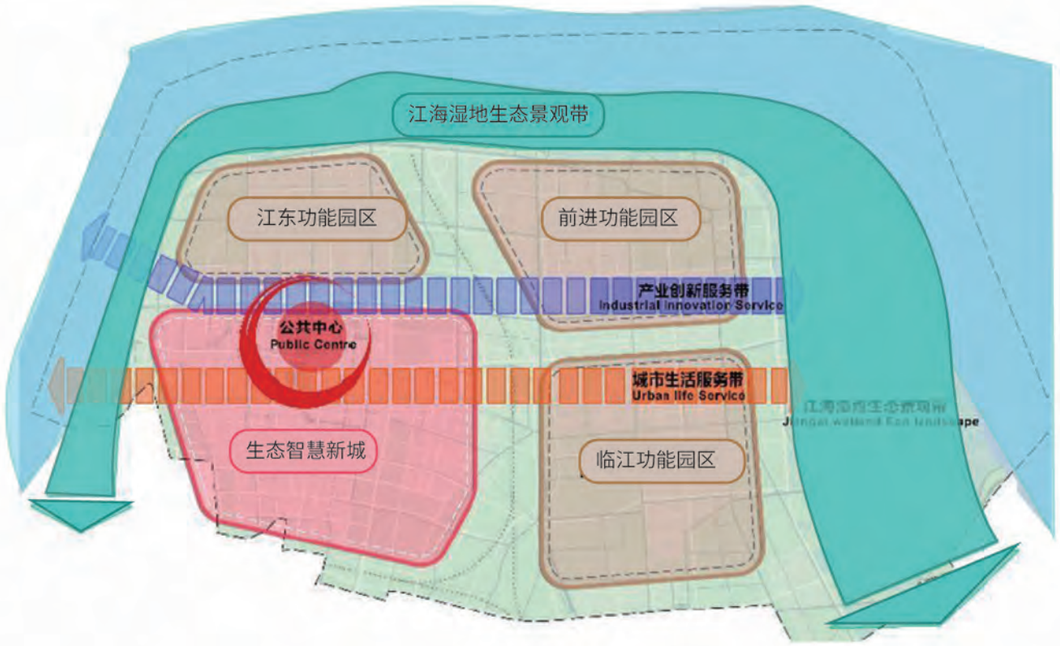
即江东、前进、临江以产业功能为主导的三大功能园区。以产城融合为理念，设施完善，环境优美的综合型功能园区。

● 一心

即大江东综合公共服务主中心，市级副中心之一。集商务办公、金融商贸、展览展示、公共服务等功能于一体的市级副中心，是新区功能和形象核心。

● 三带

即产业创新服务带，城市生活服务带和江海湿地生态景观带。未来将打造连接城市创新功能的连续轴带，连接城市品质生活服务的连续轴带以及大江东最具生态景观特色的国家级综合型湿地。



重点项目
MAJOR PROJECT

● 一轴

即为大江东新城中心主干道江东大道。

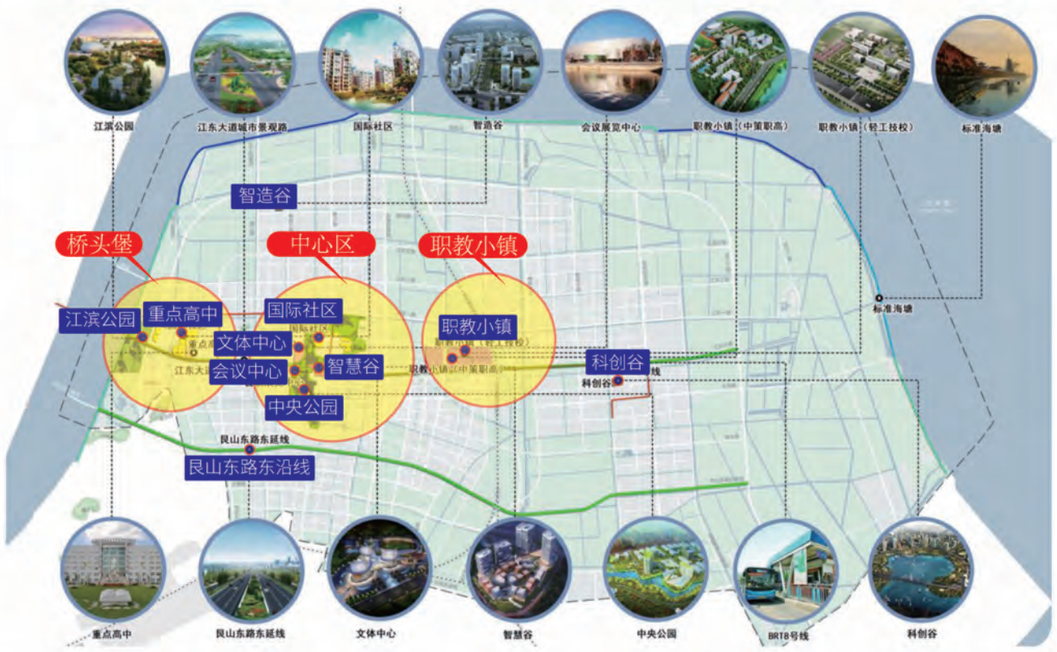
● 三片

重点发展的桥头堡、中心区、职教科技城三大区块。

● 多点

包含智慧谷、国际社区、中央公园、文体中心、会展中心、科创谷、综合管廊，地铁，艮山东路，“三环”等多项重大工程。

这些重点项目如珍珠般串联起大江东新城建设蓝图及美好憧憬。



重点项目—中央公园

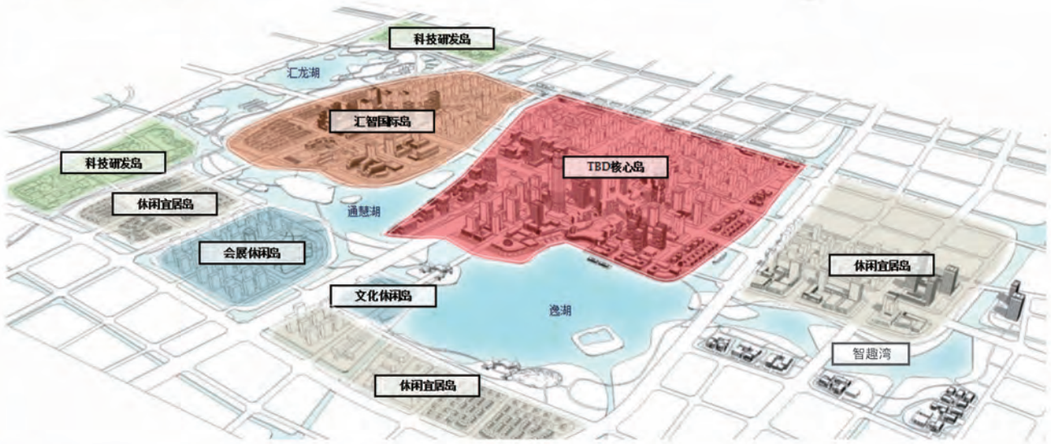
MAJOR PROJECT

中央公园

中央公园位于大江东新城中心区核心区域中部，处于南北向城市景观主轴的中段及南段，是新景观主轴的重要组成部分，也是新城的形象门户和景观窗口。

中央公园将以龙形水系，三园多岛的布局，形成多个功能板块。如 TBD 核心岛、汇智国际岛、科技研发岛、会展文化岛、休闲商业岛、休闲宜居岛等。

汇集城市 T 台、城市之星、科技商务核心区、智慧谷、中央大街、运河水街、国际社区、国际学校、市民中心等等，共筑高端国际宜居新区。



重点项目-教育&商业

MAJOR PROJECT

教育

杭州高级中学大江东分校

位于大江东产业集聚区核心区块，江东大道与临鸿南路交汇处。项目规划用地面积约 245 亩，其中建筑面积约 10.9 万方，总投资 5.9 亿元，学校按照省一级重点中学、省级特色示范学校标准设计建设，预计 2020 年投入使用。

杭州高级中学大江东分校将传承百年杭高的文化精神，汇聚现代学校的办学元素，融入“海纳百川、灵动睿智、务实求真、敢为人先”的钱塘文化，成为一所令人向往的现代学校。

杭州高级中学东湖学校

项目位于江东大道与青六北路交叉口西北角，规划用地面积约 140 亩，将建设九年一贯制寄宿制学校，是大江东核心区块国际社区的重要组成部分。

一座又一座高品质教学平台即将在大江东新城崛起，它也将成为大江东新城繁荣教育事业，培养高素质人才的新基地。

商业

龙湖天街

占地面积约 14 万方，总建面约 35 万方，涵盖 11 万方的天街购物中心、3.5 万方星级酒店。未来，天街将打造涵括全球美食餐饮、大型精品超市、六星级 IMAX 影院、活力运动中心等集购物、休闲、餐饮娱乐为一体的城东购物中心。

江东天街雄踞地铁枢纽，与在建 7 号线北二路站零距离接驳，大江东新城商业新中心繁华已现。

宝龙广场

占地面积约 12 万方，总建面约 45 万方，规划有购物中心、宝龙街区、精品住宅等产品业态。

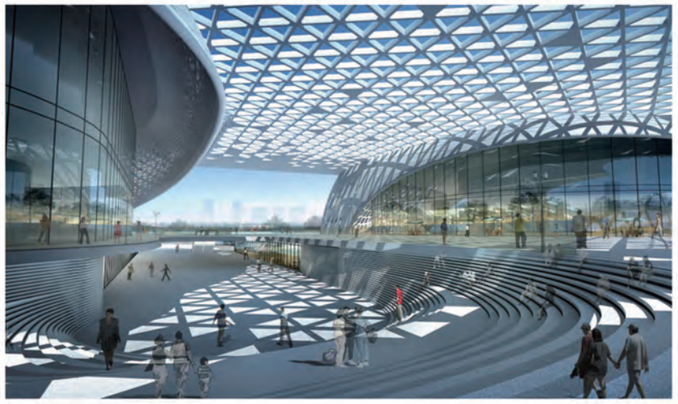
宝龙城市广场定位国际都会商业，距离在建地铁 7 号线北二路、青六路站均在 1 公里内，建成后将形成集购物、娱乐、餐饮、休闲于一体的城市生活广场。

重点项目—会展中心

CONVENTION CENTER

大江东会展中心位于通慧湖西侧，东西南北为规划道路，规划用地面积10.8 公顷，建筑面积 21.4 万平方米。

项目兼具展会与酒店两大功能，展览部分按照中型规模，设置 500 座报告厅。酒店作为中心的配套，设置 300 间标准间及其配套餐饮，设置 250 座报告厅，另设 50—100 人会议室若干。



重点项目—体育中心

SPORTS COMPLEX

大江东体育中心位于核心区西侧，体育中心用地北至江东大道，南至规划道路，西临靖江路，东至现状河道，用地面积 13.09 公顷，建筑面积 13.01 万平方米，是一个集专业比赛训练、市民健身休闲为一体的现代体育中心。

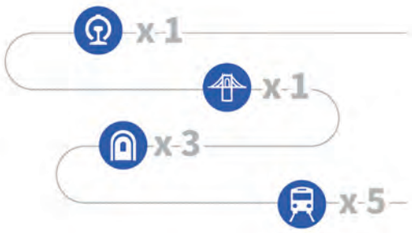
体育中心为“一场两馆”，包括一个 2 万座体育场，一个 3000 座体育馆和一个 2500 座的游泳馆。按照设计标准，今后，大江东体育中心可接待各大国际赛事。

交通网络

TRAFFIC NETWORK

大交通 大网络
一站一桥三隧五地铁 打通城市黄金脉络

今后，大江东新城将以交通作为城市延伸、新城发展的急先锋，开展以一个高铁枢纽、三条过江隧道、五条轨道线路、N 条城市快速路、杭州都市圈二绕环线等为主要内容的“交通大网络”，描绘大江东新城的交通蓝图。



高铁枢纽

HIGH-SPEED RAIL HUB STATION

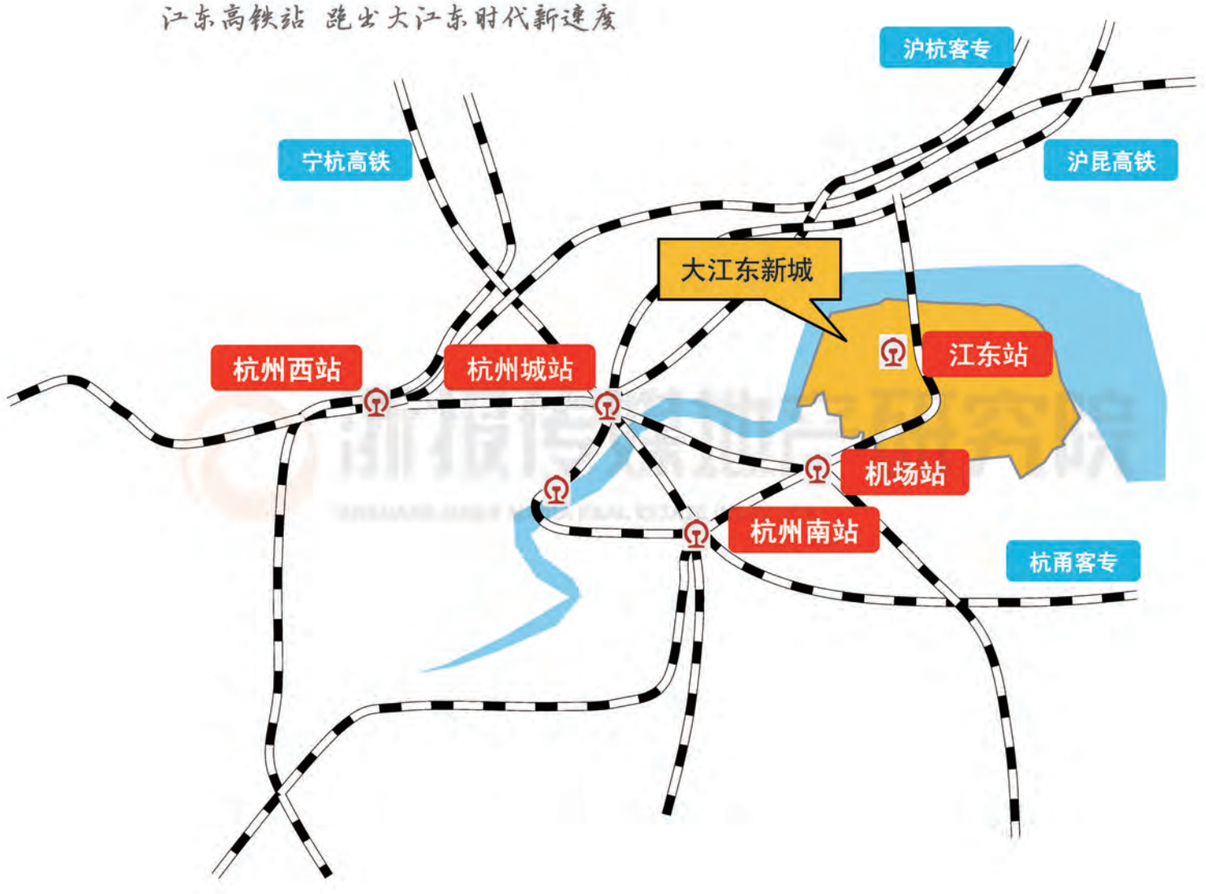
2017 年 10 月，《杭州铁路枢纽规划（2016-2030 年）》获批，杭州将形成“一轴两翼双十字双环六客站”的铁路枢纽总体布局。

大江东新城，也将设立首座高铁枢纽——江东站。

未来，江东站将通过杭绍台铁路，向南接入萧山机场，向北接入沪嘉杭铁路，主要办理区域城际动车、枢纽环线市域客车作业，与周边主要城市形成短途、城际、商务、旅游、物流等运输关系，成为新城最新增长极以及杭州联动长三角城市的重要枢纽。

江东站的诞生，对大江东新城而言，不仅凸显了“海陆空”全方位交通出行优势，加快了融入杭州主城区步伐，更加深了环杭州湾城市群之间的连接，有助于加快大江东建设，与全国经济最发达的城市形成快速交通圈。

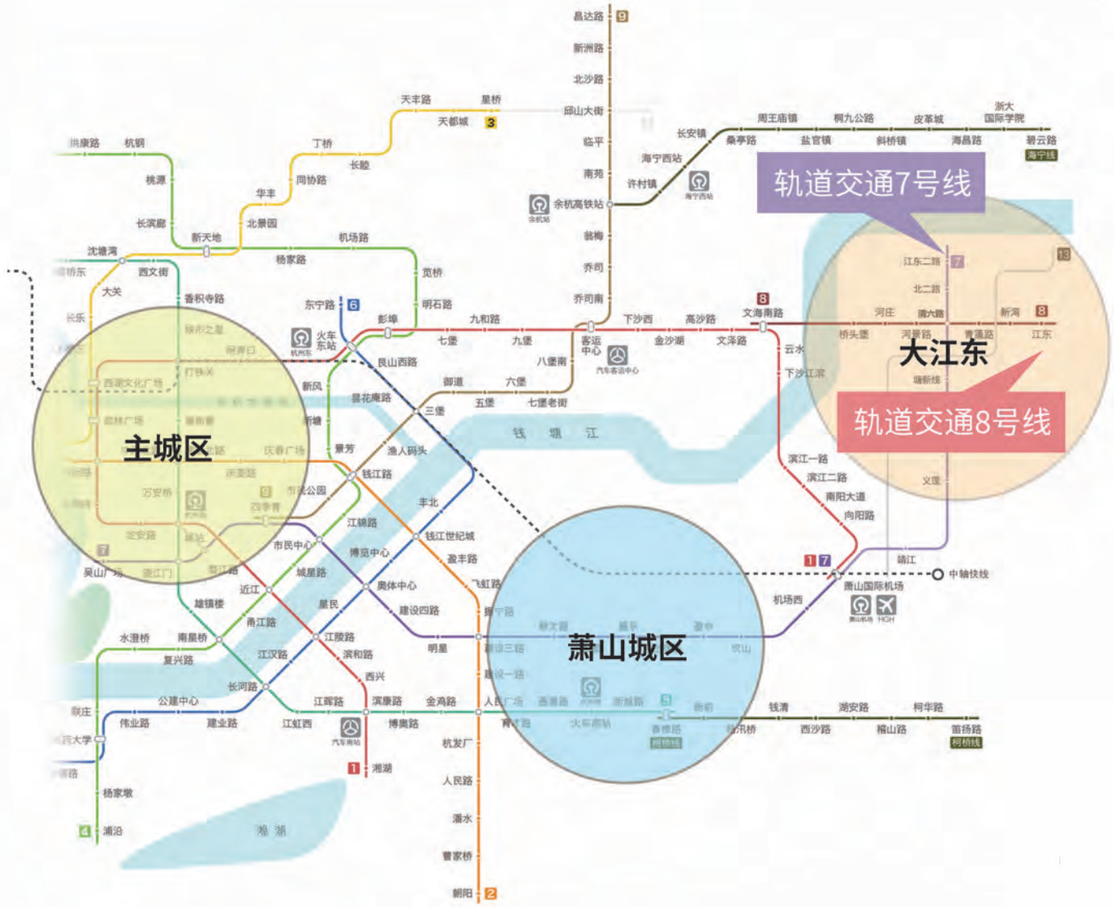
江东高铁站 跑出大江东时代新速度



轨道交通
RAIL TRAFFIC

多条地铁网 打通城市脉络

大江东新城近期已在建地铁 7 号线、地铁 8 号线以及地铁 1 号线机场延伸段，未来还将增加 13 号线与江南沿江线，杭州中轴快线落定，从火车西站直通大江东新城，多条地铁轨道纵横围合，站点密布，交汇于新城核心，快速接驳杭州主城中心。



轨道交通
RAIL TRAFFIC

轨道交通7号线

始于河坊街的吴山广场站，止于大江东的江东二路站，大江东境内设立 5 个站点：义蓬站、塘新线站、青六路站、北二路站、江东二路站。目前已开工建设，预计在 2022 年前完成通车运营。

轨道交通 7 号线是大江东连接萧山国际机场与主城西湖景区的专属线路，建成后也将成为火车城站—萧山机场—大江东的最短接驳路线。

7 吴山广场 ——→ 江东二路

吴山广场 — 义蓬站 — 塘新线站 — 青六路站 — 北二路站 — 江东二路站

大江东境内设立 5 个站点

轨道交通8号线

始于下沙文海路站，止于大江东的核心区西侧，大江东境内设立 7 个站点：桥头堡站、河庄站、河景路站、青六路站、青蓬路站、新湾站、江东站。一期预计在 2022 年前完成通车运营。

轨道交通 8 号线穿越钱塘江，是大江东连接主城下沙高教园区的专属线，全长 17.17KM，均为地下线。大江东青六路站可与 7 号线换乘。作为杭城东西向骨干快线。预计远期将西延至火车西站。

8 文海路 ——→ 江东

文海路 — 桥头堡站 — 河庄站 — 河景路站 — 青六路站 — 青蓬路站 — 新湾站 — 江东站

大江东境内设立 7 个站点

轨道交通13号线

远期规划：轨道交通 13 号线规划由博览中心起始经，止于大江东新城，目的地为江东火车站。线路将串联起滨江—萧山钱江南岸—大江东新城三大区域。

13 博览中心 ——→ 江东火车站

博览中心 — 江东火车站

滨江 | 萧山钱江南岸 | 大江东新城

大江东新城交通建设

路网建设

ROAD NETWORK CONSTRUCTION

近年来，大江东新城道路建设稳步推进，城市路网纵横延伸。未来，随着2条高速公路，3条过江隧道，5条城市快速路项目的逐步规划落实，大江东新城立体交通网形成，与萧山、滨江、主城中心区块接驳更加快速、便捷。

高速路　　快速路　　主干道

高速出入口　　全互通立交

路网建设

ROAD NETWORK CONSTRUCTION

路网建设

ROAD NETWORK CONSTRUCTION

2条高速线路 加速长三角联系

目前，大江东境内已有一条苏绍高速，未来还将新增杭绍甬高速南复线与杭州都市圈二绕环线，高速路网将由南北向，扩展至东西向，以及环线发展，与市外湖州、嘉兴、上海、绍兴、宁波形成紧密互动。

一桥两隧 打通两岸过江瓶颈

江东大桥顺利通车以来，打通了大江东新城与主城区跨江瓶颈，实现钱塘江两岸快速衔接。随着拥江速度提升，未来已建成的江东大桥两侧将新添“羽翼”——两条过江隧道。

其中艮山东路过江隧道将于 2018 年初开工，西起下沙，东至大江东滨江二路，全长约 4725 米，设计时速 80 公里，预计 2020 年建成，届时从大江东新城到下沙仅需 4 分钟。

另一条远期过江隧道，也将连接下沙与大江东新城，分担区域通勤压力。

“三横两纵”5条快速路 紧密串联热点城区

近年来，大江东新城快速路网日益成熟，目前区域内已建成江东大道、红十五线快速路网，未来区域将形成“三横两纵”5 条快速路网纵横的格局。

江东大道：江东大道是大江东新城快速路网系统中最中心的“一横”，是大江东目前与主城联系的唯一通道。改造后将进一步改善钱塘江两岸道路接线的交通状况，成为一条复合型交通主廊道，提升大江东新城的景观门户形象。

头蓬快速路：规划头蓬快速路是两纵线路中最中心的一条，直穿大江东新城核心区，与三条横线均有交汇，是未来大江东新城中心交通最重要的线路。

艮山东路过江通道：艮山东路东延线（过江通道 - 滨江二路），线路全长约 26.44KM，预计 2020 年建成，建成后将直接服务于杭州主城、副城及组团“45 分钟”时空圈，为 2022 年亚运会创建良好的交通环境。

红十五线：红十五线是三横中最南的一条快速路线，也是目前连接萧山机场与萧山城区的最短通道，未来红十五线也将进行提升，与起苏绍高速、杭绍甬高速接驳。

滨江二路：规划滨江二路是大江东新城沿江环线，西面将接入萧山科技城，建成后将成为大江东最外围的快速路网，无须过江，直接与萧山、滨江中心衔接，成为大江东最美沿江线。

土地市场
LAND MARKET

随着一系列重大政策、利好的落地，大江东新城迎来了全新的发展契机，不仅城市面貌蝶变，房地产市场价值也日益凸显。

土地市场：地价攀升，成为开发商的必争之地和战场。

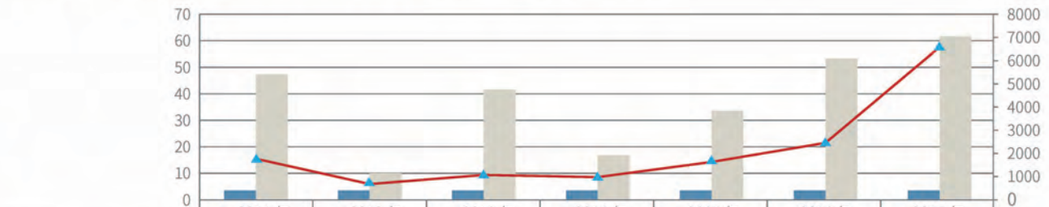
近年来，大江东新城涉宅地供应均衡，推地节奏把控有度，房地产市场十分健康。

2016 年以来，随着杭州整体楼市变化，以及一系列利好叠加，大江东新城土地市场呈现新变化。据统计，2016 年、2017 年连续两年涉宅地供应量均在 50 万方以上，成交均价从 2016 年的 2900 元 / ㎡跳涨至 2017 年的 7155 元 / ㎡，涨幅明显。

尤其是 2017 年，大江东土地市场表现抢眼，宅地楼面价创新高，最高涉宅楼面地价已达到 8495 元 / ㎡，并竞配自持，其中杭大江东储出 [2017]2 号地块成为杭州首宗 100% 自持的涉宅地。

土地市场
LAND MARKET

2011 年 -2017 年大江东新城涉宅用地成交走势图（单位：万方、元 / ㎡）



	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
涉宅地成交宗数	4	2	3	2	2	5	4
涉宅地成交建筑面积	47.58	10.31	41.57	16.91	33.71	53.97	61.47
涉宅地平均楼面地价	2279	1236	1568	1433	2136	2900	7155

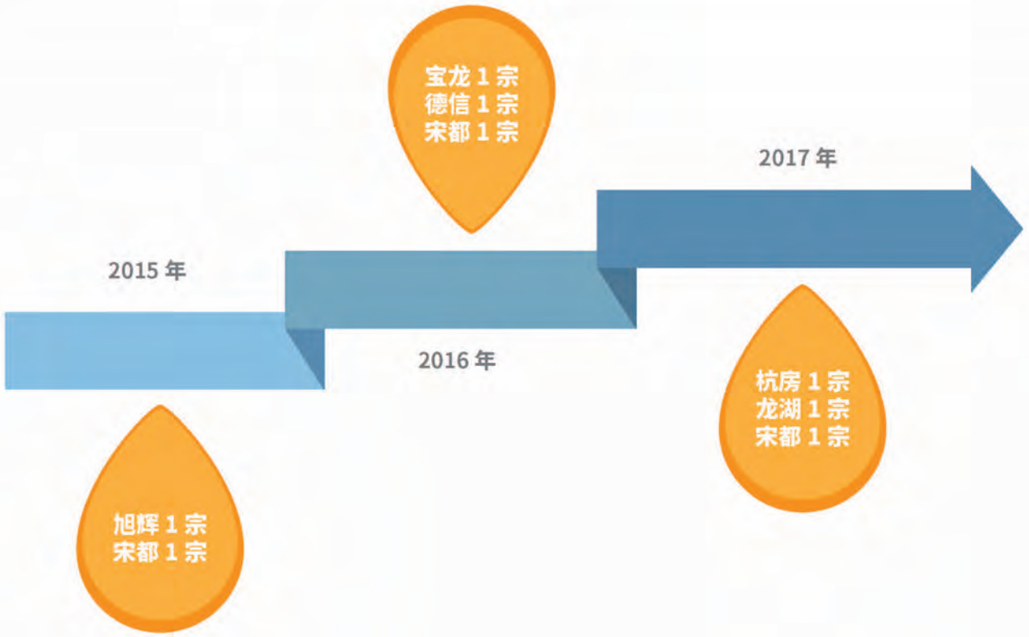
房企云集

REAL ESTATE ENTERPRISES

优良的市场环境，优质的地块禀赋，也有效吸引了滨江、龙湖、旭辉、德信、宝龙、宋都、杭房等一大批大牌实力房企的强势入驻。

滨江房产　龙湖地产　旭辉地产　德信地产

宝龙地产　宋都集团　杭房地产

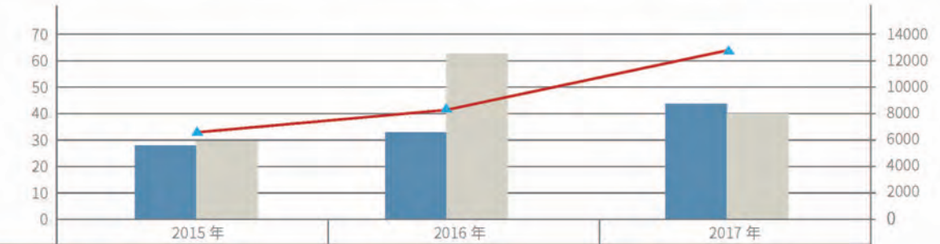


商品房市场

COMMERCIAL HOUSING MARKET

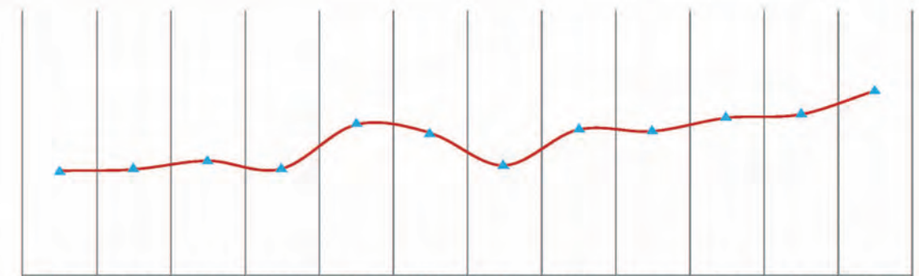
大江东新城商品住宅市场，成交量稳定，整体房价处于历史新高水平。
尤其是 2016 年，受热点事件影响，区域商品住宅成交总量达 61.5 万方，2017 年共成交 40 万方。均价方面，整体均价已突破万元，为 13255 元 / ㎡，个别热点楼盘价格超过 2 万元 / ㎡。
大江东新城商品房市场未来发展值得期待。

大江东新城近三年商品住宅供求详情（单位：万方，元 / ㎡）



	2015 年	2016 年	2017 年
供应量	28.1	35.5	43.1
成交量	29.3	61.5	40
成交均价	6799	8422	13255

近 12 月大江东新建商品住宅成交均价对比图（单位：万方，元 / ㎡）



	17.01	17.02	17.03	17.04	17.05	17.06	17.07	17.08	17.09	17.10	17.11	17.12
成交均价	9283	9346	10173	9406	13591	12862	9739	13131	12984	14243	14589	16814

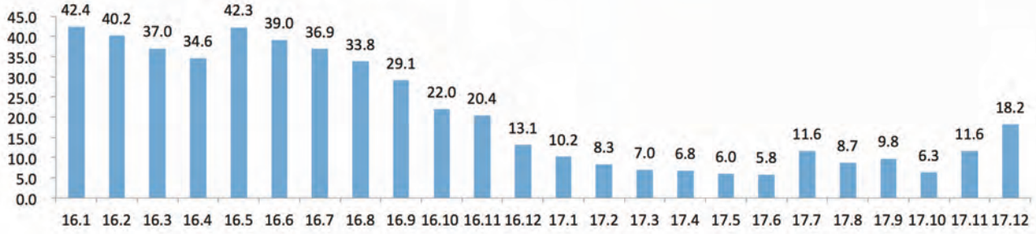
商品住宅库存

HOUSING INVENTORY

大江东新城商品住宅存量市场：在售库存去化仅需 3-4 个月。

截至 2017 年 12 月 31 日，大江东新建商品房可售面积 18.2 万方。相较于 2016 年 1 月 42.4 万方有明显下降。由于近期区域新盘较多，如宋都 · 新宸悦府、大江东宝龙城市广场、旭辉宝龙 · 东湖城等，贡献大部分去化量。若按近期月均去化量 5.3 万方计算，大江东商品房存量消化需 3-4 个月。

大江东新城商品住宅存量走势图



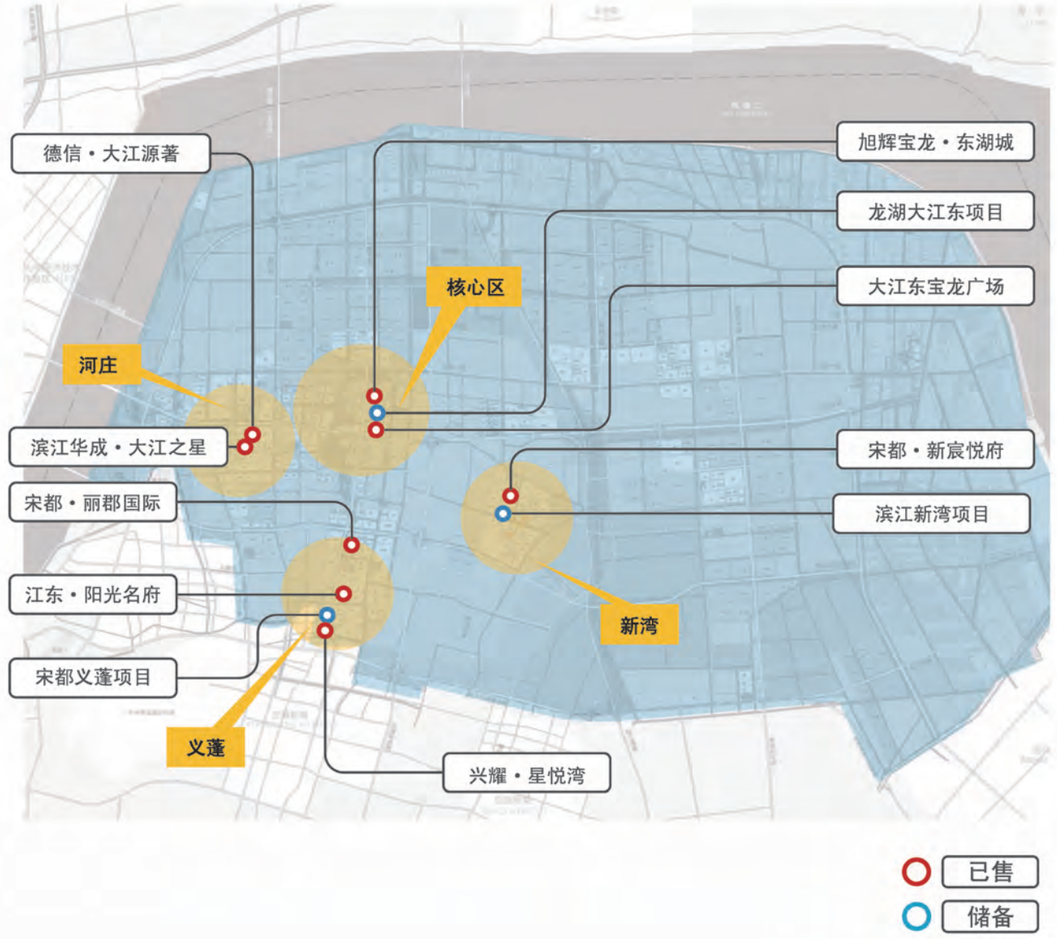
热销区块与红盘

SELL LIKE HOT CAKES

明星楼盘热捧 人居价值凸显

2015 年以来，滨江、宝龙、德信、宋都、旭辉等知名品牌房企争相入驻，唤醒大江东价值，大江东新城迎来蝶变。其中，新城核心区、义蓬、河庄、新湾等区块最先被房企挖掘，多个热点项目拔地而起，人居价值逐步显现。

大江东新城部分楼盘分布



房地产市场机遇

THE REAL ESTATE MARKET OPPORTUNITIES

● 市场平稳运行 利润稳定

大江东新城房地产市场十分平稳，供应关系健康，房地价比平均，价格逐年上涨，利润可期，存量压力小，去化速度仅 3-4 个月，已吸引滨江、龙湖、德信等多家实力房企入驻。

● 智造产业拉动区域经济、人口

得益于杭州城东智造大走廊的核心位置，以及拥江“大江东高端制造带”之一，产业集聚效应明显，区域经济稳步提升，人口导入作用明显，产城融合新模式显现，为大江东新城衍生出大量的置业需求。

● 市区结构性需求外溢首站

随着主城、萧山房价日益高企，仅一江之隔的大江东新城，成为众多置业需求外溢首站。目前，大江东新城商品住宅成交均价基本位于 1 万元 / ㎡出头，远低于毗邻的萧山、滨江以及下沙等地的价格，受到众多购房者青睐。

● 内生性的市场机遇

大江东新城作为长三角最新增长极，新城建设势在必行，随着城市空间的拓展，城市功能的提升，基建、交通、教育、医疗等配套逐渐完善以及多元化发展，大江东新城将在城市、经济、社会、生态各方面实现全面跃升。潜力源源不断增长，大江东新城房地产市场价值进入升值期。

● “拥江发展”“大湾区”红利凸显

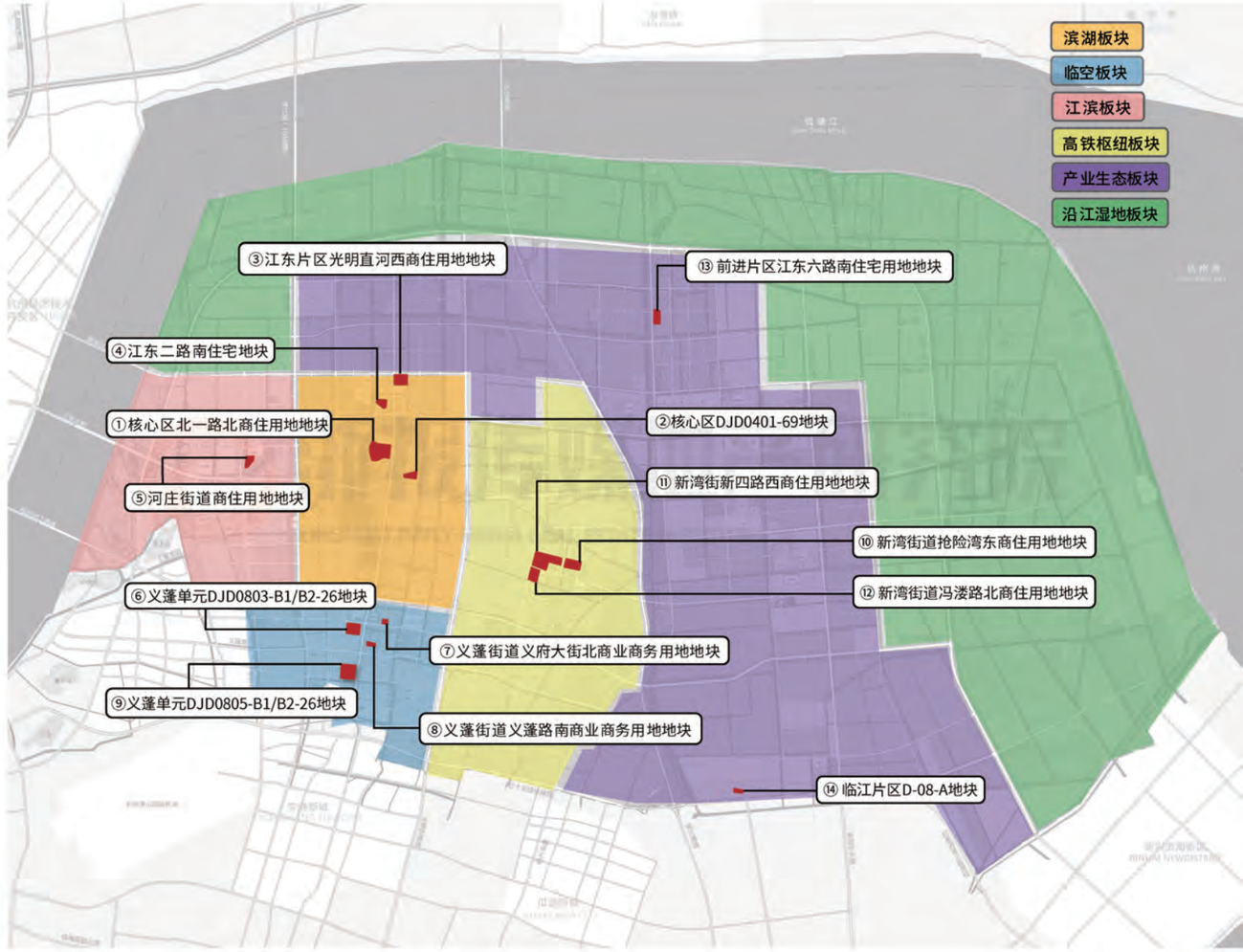
大江东新城紧抓“拥江发展”、“大湾区”建设机遇，肩负史无前例的发展建设重任，打造成为长三角都市经济圈新增长极，成为杭州湾大湾区中具有极强辐射力、影响力、带动力的副城。

同时，大江东新城也将建成世界级滨水区域，展示拥江新形象，迎来新一轮城市发展契机。

大江东新城2018年经营性用地出让计划表

序号	地块名称	地块四至	所属区域	规划用途	容积率	土地面积(亩)
1	核心区北一路北商住用地地块	东至青六路;南至北一路; 西至通慧湖绿化带;北至国环三路	滨湖板块	商业/商务/商住	1.5-4.8	226.5
2	核心区DJD0401-69地块	东至青东一路;南至规划道路; 西、北至小泗埠横湾绿化带	滨湖板块	住宅	2.0	42.9
3	江东片区光明直河西 商住用地地块	东至光明直河绿化带;南至景观二河绿 化带;西至青六路;北至晶鑫科技地块	滨湖板块	商住兼容	2.4	104.0
4	江东二路南住宅地块	东至金融小镇;西、南至道路; 北至金领公寓	滨湖板块	住宅	2.6	45.0
5	河庄街道商住用地地块	东、南至规划道路;西至河道 绿化带;北至规划道路	江滨板块	商住兼容	1.2	66.0
6	义蓬单元 DJD0803-B1/B2-26地块	东至青六路;南、西至规划 道路;北至义府大街	临空板块	商业商务	3.5	111.5
7	义蓬街道义府大街北 商业商务用地地块	东至春盛房产;南至义府大街;西 至义蓬路;北至义和苑	临空板块	商业商务	1.5	20.0
8	义蓬街道义蓬路南 商业商务用地地	东至义蓬路;南至蓬和路; 西至村道;北至村道	临空板块	商业商务	2.0	24.0
9	义蓬单元 DJD0805-B1/B2-26地块	东至青六路;南至义蓬路; 西至规划道路;北至规划道路	临空板块	商业商务	2.5	130.5
10	新湾街道抢险湾东 商住用地地块	东至新湾大道;南至复兴路; 西至抢险湾绿化带;北至横一路	高铁枢 纽板块	商业/住宅	2.4-2.5	92.3
11	新湾街新四路西 商住用地地块	东至新四路;南至闸口路; 西至东升路;北至横一路	高铁枢 纽板块	商业商务/住宅	2.2-2.5	242.1
12	新湾街道冯娄横湾南 住宅用地地块	东至新湾大道;南至蓝色港湾小区; 西至新四路;北至冯娄横湾	高铁枢 纽板块	住宅	2.4	74.3
13	前进片区江东六路南 住宅用地地块	东、南至规划道路;西至梅林大道 绿化带;北至江东六路	产业生 态板块	住宅	2.6	56.0
14	临江片区D-08-A地块	东起经三南路;南临红十五线绿带; 西到传化物流地块;北至规划D-08-B地块	产业生 态板块	商业商务	2.0	26.6
合计		共计14宗地,约1261.7亩				

备注:以上地块技术指标以正式出让公告为准



滨湖板块

序号	地块名称	地块四至	所属区域	规划用途	容积率	土地面积(亩)
1	核心区北一路北商住用地地块	东至青六路;南至北一路; 西至通慧湖绿化带;北至国环三路	滨湖板块	商业/商务/商住	1.5-4.8	226.5
2	核心区DJD0401-69地块	东至青东一路;南至规划道路; 西、北至小泗埠横湾绿化带	滨湖板块	住宅	2.0	42.9
3	江东片区光明直河西 商住用地地块	东至光明直河绿化带;南至景观二河绿 化带;西至青六路;北至晶鑫科技地块	滨湖板块	商住兼容	2.4	104.0
4	江东二路南住宅地块	东至金融小镇;西、南至道路; 北至金领公寓	滨湖板块	住宅	2.6	45.0

备注:以上地块技术指标以正式出让公告为准

新城门户 核心领地

大江东新城滨湖板块雄踞新城核心领地，同时坐落于城市的重要发展轴线，是大江东新城的门户，也是未来新城的行政、经济、文化中心。

滨湖板块汇集中央商务区、中心商业区以及中央居住区三大核心资源于一身，尽享大型水景公园、双轴地铁、大交通、大商圈、人文优势众多城市资源叠加优势。

区域价值

地块位于大江东新城“心脏”与重要发展主轴线上，是大江东的中心门户。地块周边未来有大型中央水景公园环绕，在建地铁，两大商业综合体以及市政中心，配套齐全，利好叠加。

潜力分析

轨道交通 | 地块紧邻在建地铁 7 号线北二路站，尤其是商住地块与站点零距离对接，直通萧山机场与主城西湖（7 号线预计 2021 年建成运营）。

道路交通 | 地块周边主干道纵横，畅达全城。可通过江东大道—江东大桥，艮山东路 - 过江隧道直通主城，也可通过青六线、头蓬快速路快速互通萧山机场、滨江以及萧山城区。

商业配套 | 地块紧邻两大商业综合体，大江东宝龙城市广场与龙湖天街。

景观休闲 | 地块紧邻大型中央水景公园，未来还将建成会展中心、体育中心等，自然与人文和谐统一，环境宜人，休闲惬意。

周边地块出让详情

地块编号	项目名称	成交日期	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	2017年商品住宅成交均价(元/㎡)	竞得房企
杭大江东储出[2017]4号	龙湖天街项目	2017/10/30	8107	62.3%	储备	龙湖
杭大江东储出[2016]7号	宝龙大江东城市广场	2016/07/26	1713	0.61%	13266	宝龙
杭大江东储出[2015]2号	旭辉宝龙·东湖城	2015/12/31	1917	0%	18220	旭辉

江滨板块

序号	地块名称	地块四至	所属区域	规划用途	容积率	土地面积(亩)
5	河庄街道商住用地地块	东、南至规划道路；西至河道绿化带；北至规划道路	江滨板块	商住兼容	1.2	66.0

备注：以上地块技术指标以正式出让公告为准

配套纯熟 人居典范

江滨板块位于大江东新城西面，与主城仅一江之隔，可尽享拥江发展红利，加之东面毗邻核心区，地理位置得天独厚。片区拥有江东大道、艮山东路延伸等多条交通大动脉，可迅速贯穿新城全境，并与主城有最短接驳方案。

作为最早发展的片区之一，江滨板块内配套醇熟、路网通达、资源优越、氛围浓厚，已发展成为宜居宜业典范。

区域价值

地块位于大江东新城江滨板块，属老城区成熟片区，地块紧邻河庄街道核心区与滨湖板块，教育、商业、景观一应俱全，坐享优质纯熟生活设施。

潜力分析

轨道交通 | 地块南面 1 公里有在建地铁 8 号线沿线，地块可沿河庄大道直达河景路站点，直达杭州主城区与滨湖板块（预计 2022 年建成运营）。

道路交通 | 地块紧邻纵向主干道河庄大道，与江东大道、艮山东路、滨江二路均有交汇，可经滨江二路直达萧山科技城与滨江；经江东大道、艮山东路直达新城核心，过江可达主城下沙，交通便捷。

配套优势 | 地块可共享南面河庄街道中心配套与东面滨湖板块 配套，包含优质教育、大型商圈、湿地景观、人文休闲等，尽享一站式配套服务。

周边地块出让详情

地块编号	项目名称	成交日期	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	2017年商品住宅成交均价(元/㎡)	竞得房企
杭大江东储出[2017]9号	德信河庄项目	2018/01/29	8781	45%	储备	德信
杭大江东储出[2016]5号	德信·大江源著	2016/08/02	5164	126.9%	15802	德信

临空板块

序号	地块名称	地块四至	所属区域	规划用途	容积率	土地面积(亩)
6	义蓬单元 DJD0803-B1/B2-26地块	东至青六路;南、西至规划道路;北至义府大街	临空板块	商业商务	3.5	111.5
7	义蓬街道义府大街北商业商务用地地块	东至春盛房产;南至义府大街;西至义蓬路;北至义和苑	临空板块	商业商务	1.5	20.0
8	义蓬街道义蓬路南商业商务用地地块	东至义蓬路;南至蓬和路;西至村道;北至村道	临空板块	商业商务	2.0	24.0
9	义蓬单元 DJD0805-B1/B2-26地块	东至青六路;南至义蓬路;西至规划道路;北至规划道路	临空板块	商业商务	2.5	130.5

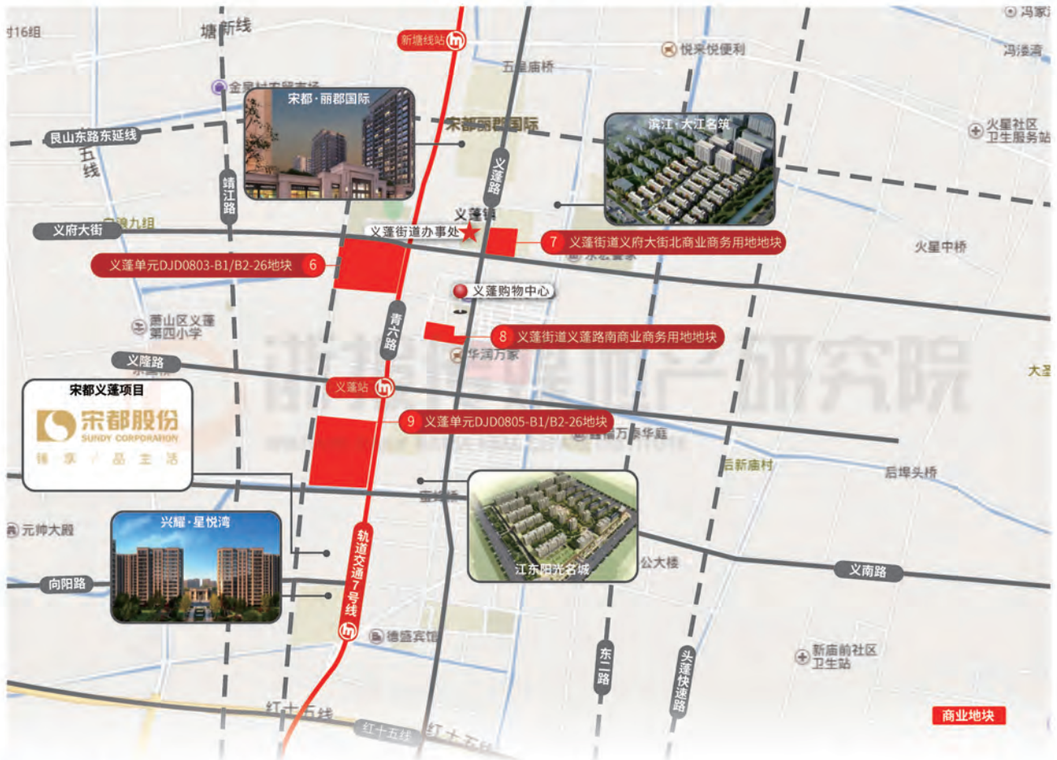
备注:以上地块技术指标以正式出让公告为准

铂金地段 房企云集

临空板块位居大江东新城次中心,北临滨湖板块,南靠空港经济开发区,雄踞城市铂金地段。

未来区域将打造以宜居为主,空港产业为支撑的新城新貌,汇集义蓬街道、义蓬购物中心、大江东医院、优质教育、轨道交通等多重配套资源,尽享宜居、宜业、宜学于一体的生活圈。

如此区位,自然深受房企青睐,现区域内已集结滨江、宋都、兴耀等多家房企,助推区域未来发展。



区域价值

四宗地块均位于临空板块,北有滨湖板块,南有空港经济开发区,占据绝佳优势。区域商品住宅林立,人气旺盛,随着义蓬购物中心等落地运营,区域商业将连点成片,激发商业潜能。此外,地块畅达的交通拉近区域联系,可承接外溢与空港经济区人口导入,客群腹地极为广阔。

潜力分析

轨道交通 | 四宗地块均紧沿在建轨道交通 7 号线,其中北面三宗与义蓬站点均在 1 公里范围内(7 号线预计 2021 年建成运营)。

道路交通 | 地块沿纵向主干道青六路,往南可直达萧山机场,往北直达滨湖板块,与艮山东路、红十五线均有交汇,还可沿艮山东路 - 过江隧道直通主城。

人气支撑 | 地块周边商品住宅林立,居住氛围十分浓厚,加之南面紧邻空港经济开发区,空港产业人才作为商业强有力支撑。

周边地块出让详情

地块编号	项目名称	成交日期	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	2017年商品住宅成交均价(元/㎡)	竞得房企
杭大江东储出[2017]5号	宋都义蓬项目	2017/10/30	8495	70%	储备(自持41%)	宋都
杭大江东储出[2015]3号	宋都·丽都国际	2015/12/31	2470	21%	10944	宋都
萧储[2012]30号	兴耀·星悦湾	2013/2/4	2003	0.03%	12669	兴耀

高铁枢纽板块

序号	地块名称	地块四至	所属区域	规划用途	容积率	土地面积(亩)
10	新湾街道抢险湾东商住用地地块	东至新湾大道;南至复兴路;西至抢险湾绿化带;北至横一路	高铁枢纽板块	商业、住宅	2.4-2.5	92.3
11	新湾街新四路西商住用地地块	东至新四路;南至闸口路;西至东升路;北至横一路	高铁枢纽板块	商业商务、住宅	2.2-2.5	242.1
12	新湾街道冯娄横湾南住宅用地地块	东至新湾大道;南至蓝色港湾小区;西至新四路;北至冯娄横湾	高铁枢纽板块	住宅	2.4	74.3

备注:以上地块技术指标以正式出让公告为准

交通畅达 潜力无限

高铁枢纽板块位居大江东新城腹地,未来随着江东站的设立,将受到高铁枢纽的直接辐射,还有高速、轨道交通的加持,区域将构建完善的城际交通体系。

随着区域预期的不断升高,区域将成为新的生活价值载体,换发蓬勃生机,引发新一轮外界关注。

区域价值

三宗地块均位于高铁枢纽板块,由于江东站、铁路、轨道交通等利好辐射,新湾将成为新一轮投资高地。

潜力分析

高速铁路 | 地块东面规划沪乍杭铁路,建成后使得大江东新城快速连接上海浦东地区,也成为东部地区一条快速越江通道(预计 2022 年前通车)。

轨道交通 | 地块北面有在建地铁 8 号线(预计 2022 年建成通车),东面有规划 13 号线(远期规划),在新湾境内均有设点。

道路交通 | 东面有杭州二绕(已建成),苏梅大道、新湾大道、艮山东路东延线、江东大道等主干道路,交通通达。

配套优势 | 地块可享新湾核心配套,与地块较近的教育资源有新湾小学、新湾初中,还有新湾汽车站等生活配套。

市场环境 | 区域市场氛围浓厚,已有多家实力房企入驻,如滨江、宋都、至高等。

周边地块出让详情

地块编号	项目名称	成交日期	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	2017年商品住宅成交均价(元/㎡)	竞得房企
杭大江东储出[2017]8号	滨江新湾项目	2018/1/29	10190	68%	储备	滨江
杭大江东储出[2017]7号	至高新湾项目	2018/1/29	10297	70%	储备(自持6%)	至高
杭大江东储出[2016]6号	宋都·新宸悦府	2016/11/1	4767	90.6%	12548	宋都

产业生态板块

序号	地块名称	地块四至	所属区域	规划用途	容积率	土地面积(亩)
13	前进片区江东六路南住宅用地地块	东、南至规划道路；西至梅林大道绿化带；北至江东六路	产业生态板块	住宅	2.3	56.0

备注：以上地块技术指标以正式出让公告为准

产城集聚 经济引擎

前进产业生态区，与江东产业片区、临江高新区串联成片，成为新城产城融合的典范。园区内高新产业集聚，包含航空航天产业园、机器人及自动化产业园，周边还有汽车及零部件、生命健康、轨道交通、新能源新材料等多个产业园区，成为拉动区域经济的中流砥柱。

前进产业生态区坐拥国家自主创新示范区，具有深厚的产业基础，是新城经济的新增长极与重要引擎。

区域价值

地块位于大江东新城前进产业园区核心，具有深厚的产业基础，也是新城产城融合的示范区域。片区内高新龙头产业集聚，经济拉动效益明显，包括长安福特、西子航空、顾家家居、华东医院等重点产业，产业人口吸引力明显。

潜力分析

轨道交通 | 地块紧邻规划地铁 13 号线，作为新城的远期轨道线路，未来交通十分便捷。

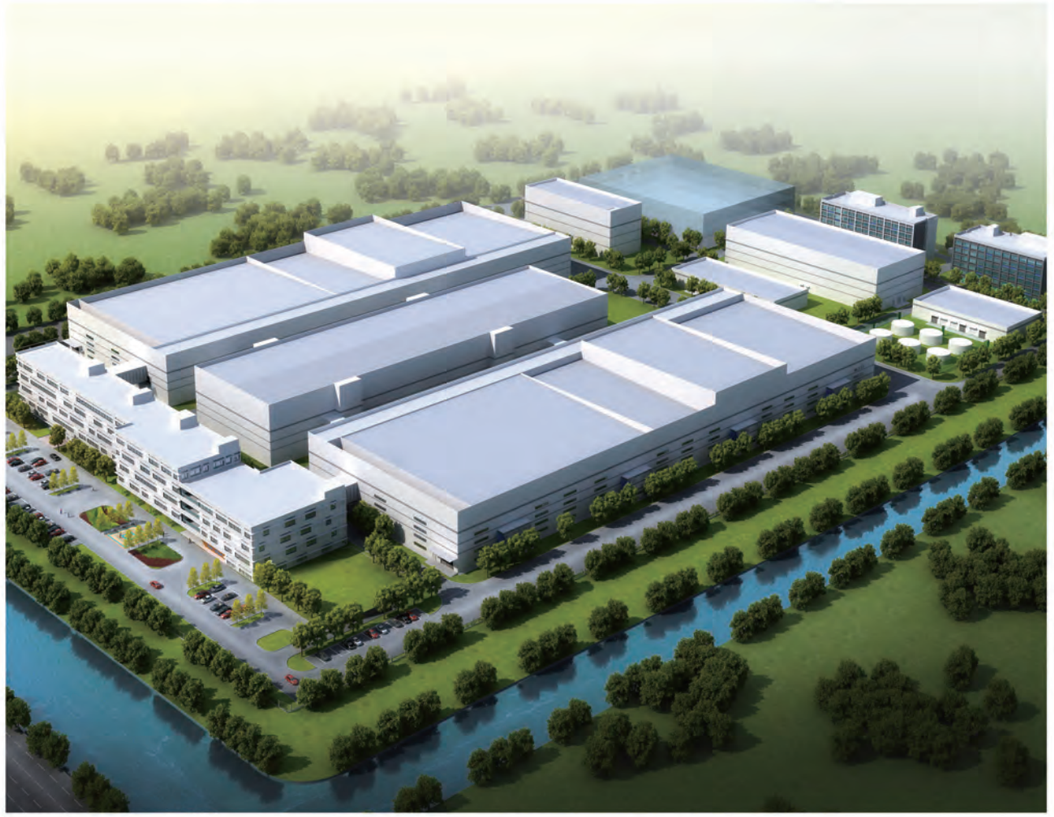
道路交通 | 地块紧邻纵向主干道梅林大道，与多条横向主干道交汇，往北可沿滨江二路直达萧山科技城与滨江；往南沿江东大道可直达新城核心，过江可达主城下沙，路网纵横，畅达全城。

产业优势 | 地块所处大江东新城产业核心，坐拥两大产业园区，产业集聚水平高，对产业人口导入作用积极。

周边地块出让详情

地块编号	项目名称	成交日期	成交楼面价(元/㎡)	溢价率	2017年商品住宅成交均价(元/㎡)	竞得房企
杭大江东储出[2017]1号	杭房前进项目	2017/06/09	5161	70%	储备（现房销售，自持27%）	杭房

产业生态板块



序号	地块名称	地块四至	所属区域	规划用途	容积率	土地面积(亩)
14	临江片区D-08-A地块	东起经三南路;南临红十五线绿带; 西到传化物流地块;北至规划D-08-B地块	产业生态板块	商业商务	2.0	26.6

备注:以上地块技术指标以正式出让公告为准

产城融合 价值凸显

临江高新区作为国家级高新区与杭州国家自主创新示范核心区，是大江东新城经济发展的新增长极与重要引擎。

随着区域高速、快速路、轨道交通的完善，强有力的交通网络支撑，区域产业经济将再次腾飞。

区域价值

商业地块位于临江南产业片区，紧邻红十五快速线，地块体量较小，有利于快速开发。

潜力分析

高速铁路 | 地块西面规划沪乍杭铁路，建成后使得大江东新城快速连接上海浦东地区，也成为东部地区一条快速越江通道(预计 2022 年前通车)。

高速公路 | 地块北面有杭州二绕东线工程，随着传化物流基地等大型企业搬入临江，承担起了大江东最重要的货运任务。

道路交通 | 东面有杭州二绕(已建成)，苏梅大道、新湾大道、艮山东路东延线、江东大道等主干道路，交通通达。

产业优势 | 地块位于临江高新技术产业园区，产业基础深厚。