



临平新城新价值报告

目录

一、住宅市场价值

- ① 区位优势：与主城区相连。
- ② 地价优势：地价低，但极具升值潜力。
- ③ 交通优势：地铁、快速路直达，交通方便。
- ④ 配套优势：多个商业综合体入驻，教育资源丰富。

二、临平新城商业办公价值

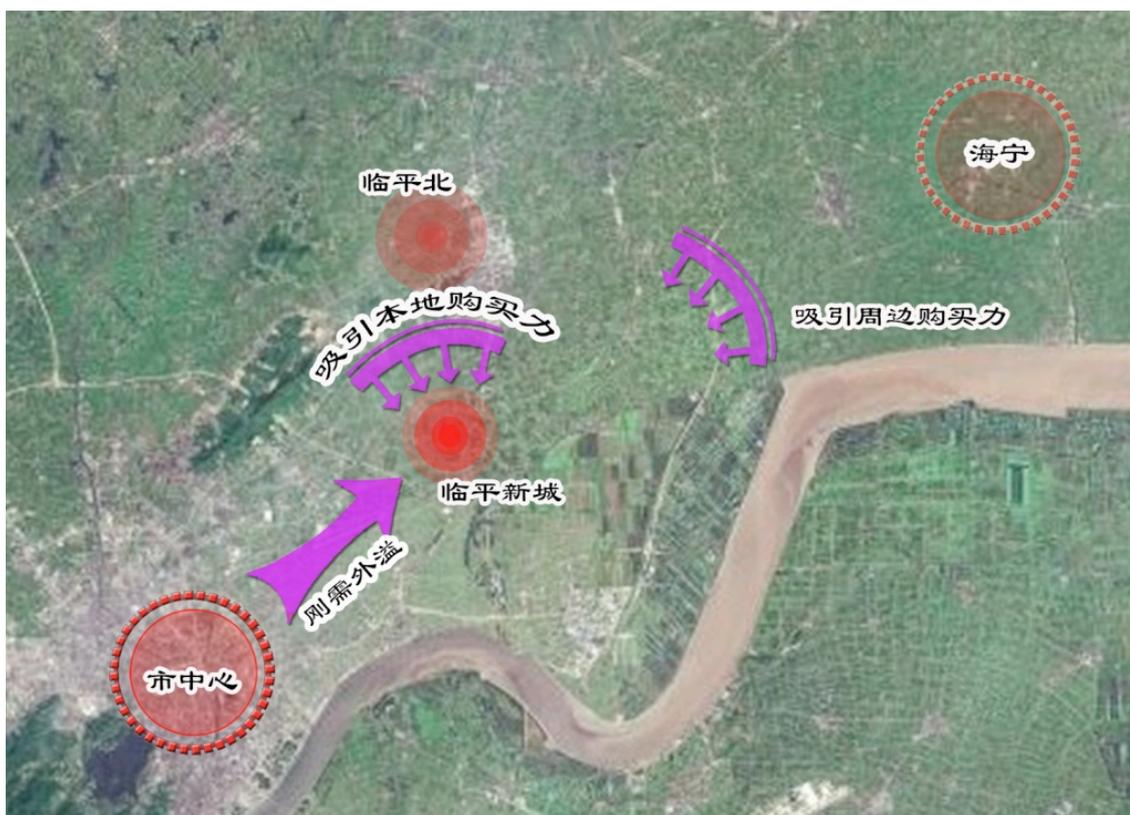
- ① 双铁交汇，辐射长三角
- ② 优越的商务环境，优惠的入驻政策

临平新城，位于杭州城东，定位打造杭州城东副中心，距离杭州市中心武林广场约 20 公里，行车距离约半个小时。

【一、住宅市场价值】

临平新城的住宅购买力包含：

- (一) 杭州市中心刚需群体外溢；
- (二) 临平本地及周边区域购买力，包含刚需及改善型需求。

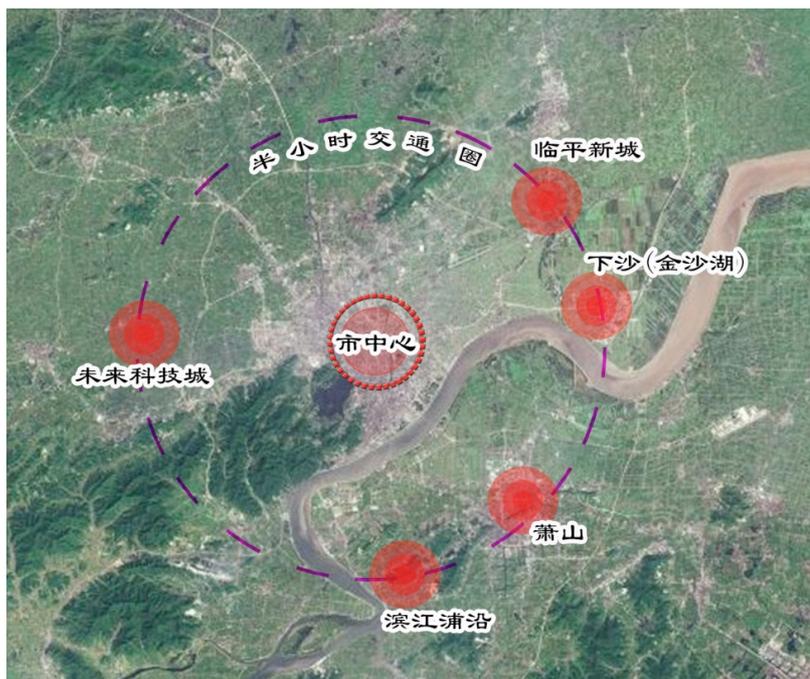


(一) 市中心刚需外溢

杭州市中心刚需群体外溢首选板块：临平新城、下沙、滨江、未来科技城、萧山。

市中心半小时交通到达板块对比

板块	相对主城区位置	今年住宅成交楼面价 (元/m ²)	进市中心大约用时 (分钟)	地铁	配套
未来科技城	相连	8460	30	规划五号线	未完善
滨江浦沿	隔江	9942	35	规划四号线	未完善
萧山	隔江	9000	40	二号线	成熟
下沙 (金沙湖)	相连	多年未供应宅地	40	一号线	成熟
临平新城	相连	3785	30	一号线	成熟



杭州市中心半小时交通圈

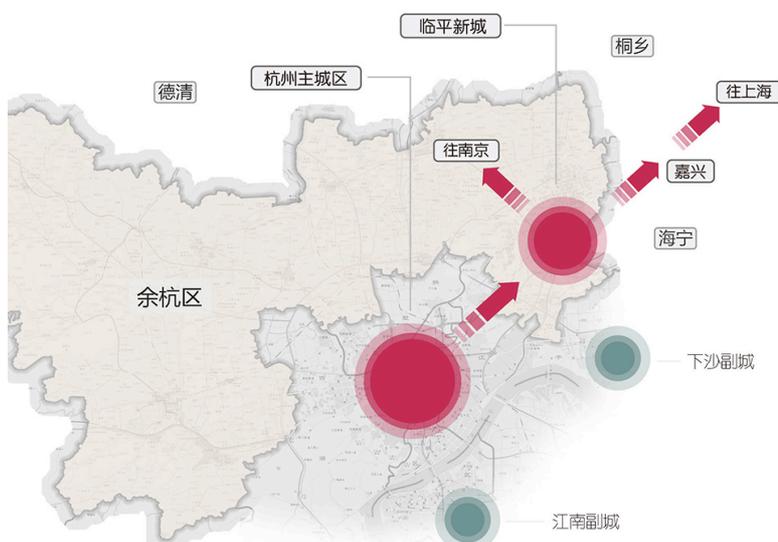
相比其他板块，临平新城的优势包含：

- 区位优势：与主城区相连。
- 地价优势：地价低，但极具升值潜力。
- 交通优势：地铁、快速路直达，交通方便。
- 配套优势：多个商业综合体入驻，教育资源丰富。

① 区位优势

临平新城的区位——杭州主城外拓的重要发展空间。

其中西区块与杭州丁桥长睦板块毗邻，南区块与杭州九堡相连。

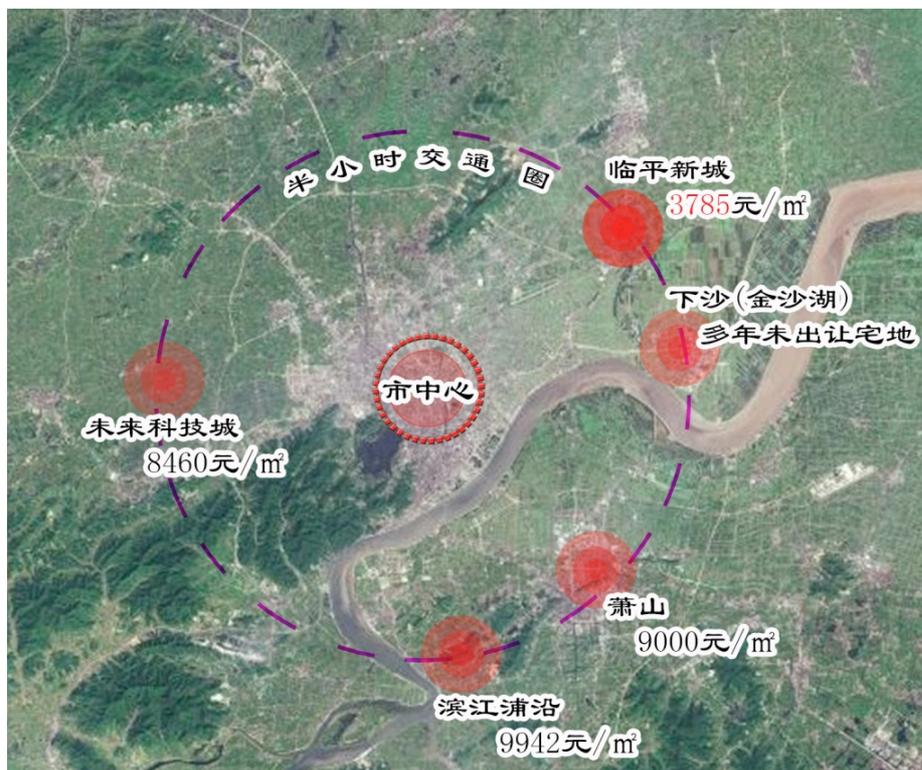


② 地价优势

【地价低】

以武林广场为中心，30 分钟左右车程作一个圆圈，临平新城的地价处于较低水平。

从武林广场出发，往西行车 30 分钟左右，为未来科技城板块，往东，为下沙，往南为滨江浦沿和萧山，往东北即为临平新城。



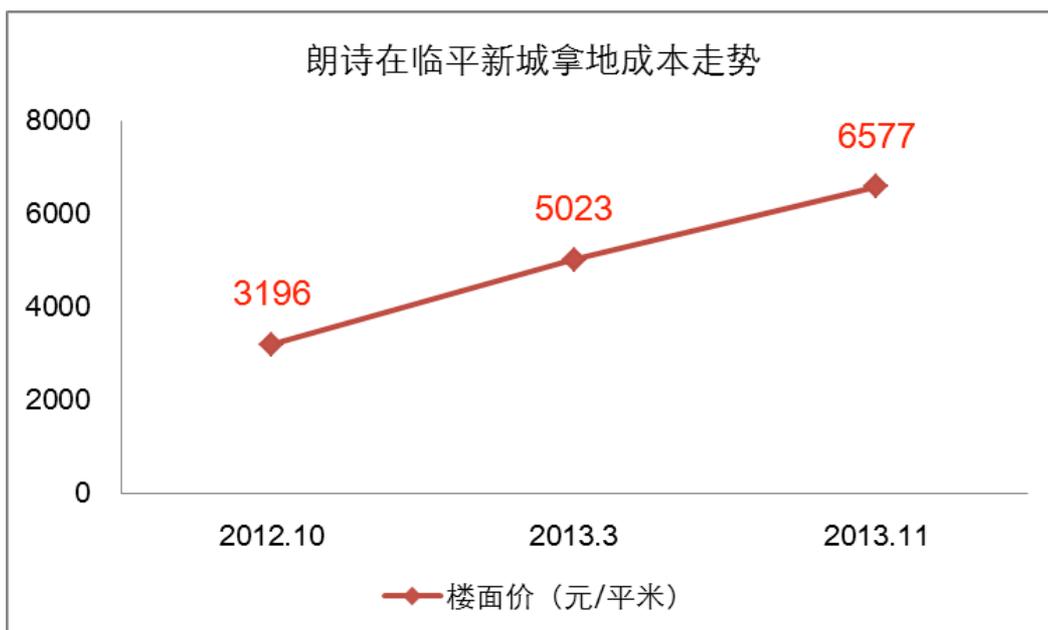
杭州市中心半小时到达区域地价比较

今年，未来科技城普通住宅楼面价超过 8000 元/平米，滨江浦沿以及长河均破万，萧山超过 9000 元/平米，下沙已经多年未出让宅地，此前成交的地块最高楼面价已经破万。而临平新城住宅平均楼面价不到 4000 元/平米。

【极具升值潜力】

以临平新城南区块为例，在刚刚过去的 11 月 6 日，朗诗经过 49 轮苦战，以 8.08 亿元拿下宜家北地块，楼面价达 6577 元/平米，溢价率达 61%。

这是朗诗 13 个月内第三次在临平新城拿地，价格一次比一次高,竞争一次比一次激烈。



③ 交通优势

【地铁】

地铁一号线，作为杭州全城第一条地铁线贯穿临平新城南区块和核心区，于2012年11月通车运行，在临平新城设置了六个站点。从地铁临平站出发，抵达武林广场站只需30分钟。



【主干道】

目前，世纪大道架构起临平新城与杭州主城区的快捷联系。同时，临丁路三期、天鹤路、东湖快速路的建设推进，将形成临平新城到达杭州各个板块的交通网络。

世纪大道是临平新城与杭州主城区联系的最快速通道。从武林广场出发，经由秋石高架、石大快速路，以及世纪大道，不到 40 分钟车程即可抵达临平新城。

临丁路的建设推进，加速了临平新城西区块融入杭州主城区。临丁路联通同协路，临平新城直达长睦、丁桥、城东新城以及钱江新城。2014 年，临丁路二期星桥段和苏家段将通车，临丁路三期工程将启动。

天鹤路，是皋亭山景区的景观大道，连接临平新城西区块和主城区半山田园，是杭城又一条景观骑行线路。

东湖快速路，是杭州市城市快速路网系统“三纵五横”中的一纵，从武林广场出发，经德胜快速路进入东湖快速路，即可直达临平新城。

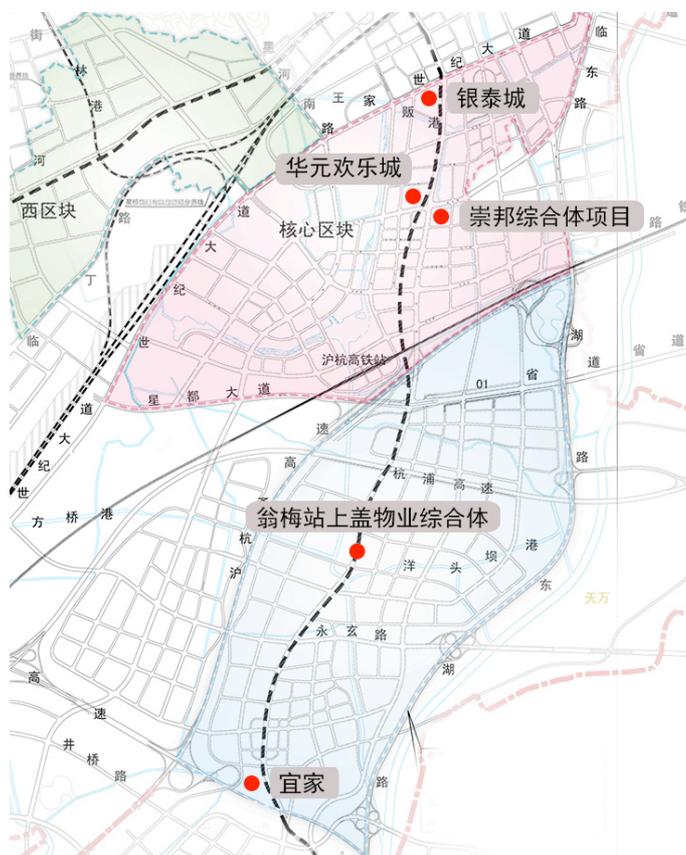


④ 配套优势

【商业配套】

临平新城拥有多个已经建成及在建的商业综合体和五星级酒店。2013年宜家，将进入杭州的第一站选在了这里。

配套	现状	计划
宜家	规划完成	2014年初开工建设
翁梅站上盖物业综合体	建设中	预计2014年底、2015年初竣工
银泰城	已开工	/
华元欢乐城	已开工	/
崇邦综合体项目	近期成交	/



【教育配套】

临平新城拥有余杭区最好的教育资源，实现从小学到高中一站式教学。临平新城还将迎来剑桥国际学院的选址入驻，面向学员辐射范围将扩充至整个大杭州甚至全省范围。

剑桥国际学校建设计划用地面积 100 亩，以及总投资 4.5 亿左右，建筑总面积预计在 6 万平方米。

从小学到初中、高中教育计划招生人数约达 1500 人。包含 18 班小学，9 班初中，32 班高中。

剑桥国际学校将建成一所环境优美、设施齐全、设备先进、全国一流的国际学校。

此外，良熟、翁梅、丁山区域将引进更多优质教育资源。

【医疗配套】

拥有余杭区第一家三级甲等医院——余杭区第一人民医院。

【自然景观配套】

临平新城，景观环境资源丰富，领跑杭州城东各大板块。拥有临平山公园、水景公园等多个公园，临平山、横山、丁山等多个山体，此外，上塘河东西贯穿临平新城。



【重点配套规划】

2014年，临平新城“一中心一湖体一公园”建设将启动。文化艺术中心、水汀东湖、体育公园三大项目建设，将进一步提升临平新城城市功能配套。



一中心：即文化艺术中心，以打造杭州乃至国内地标性建筑的定位出发，现已经确认招标设计方案。

一湖体：即水汀东湖定位打造城市“绿肺”，规划湖面面积约150亩、绿化150亩，计划于2014年开工建设。将成为一个集文化和生态屏障功能为一体的载体，并成为建设美丽余杭和杭城东部的点睛之作。

一公园：即体育公园，占地面积约700亩，园内可开展网球、高尔夫、足球、羽毛球、棒球和科技体育等运动项目，并设有国际体育学校、国际网球学校，以及面向市民的运动休闲健身中心。

（二）辐射和集聚能力

【辐射力】

针对地缘性客户，临平新城能够有效辐射周边板块，以及海宁等地的购买群体。

临平新城是余杭区政府所在地，此外，规划有轨电车通往临平北；规划城际铁路通往海宁，将大大提升临平新城对周边的辐射功能。



以地铁临平站为起点，通往临平北的有轨电车方案已经完成报批；以余杭高铁站为起点，杭州通往海宁的城际铁路也已经得到国务院批复。交通规划的实施，将加强临平新城对周边区域的辐射能力。

在各项配套设施建设有条不紊推进之下，临平新城将成为杭州最宜居的副中心之一。加上临平新城是余杭区政府所在地，位于临平山以南。优质的配套，便捷的交通，都将使得临平新城成为地缘性刚需以及改善型需求的首要选择。

【集聚力】

2014年，临平新城西大门产业基地项目，临平新城总部经济园区项目将正式启动招商，随着项目招商落地，将为板块导入新的人口，增强区域购买力。

➤ 西大门产业基地

临平新城将打造西大门产业项目，通过产业建设，导入人口。规划形成“一心、一轴、两片”的功能结构。

一心：指依托西侧保留水体及绿地形成的区块景观中心；

一轴：沿规划星旺西路打造规划片区的中央景观轴及发展主轴；

两片：以规划经二路为界形成东部商住综合片区和西面的产业发展片区。



➤ 杭州网商园项目

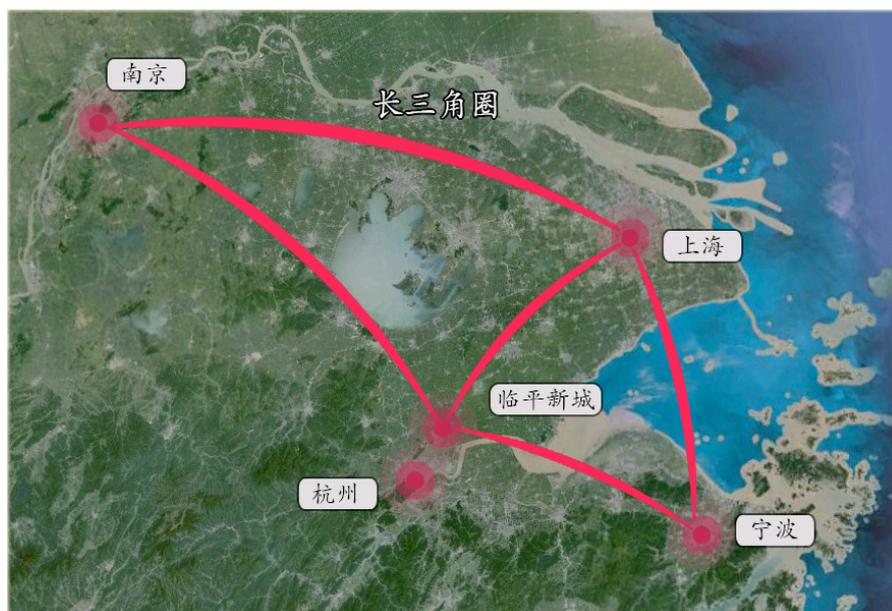
网商园项目是集聚产业环境、信息技术、政策资源、电子商务公共服务平台等各方面的优势，结合电子商务企业存在的共性需求，量身打造符合产业特性的专业园区，项目即将在明年上半年开园。

【二、临平新城商业办公价值】

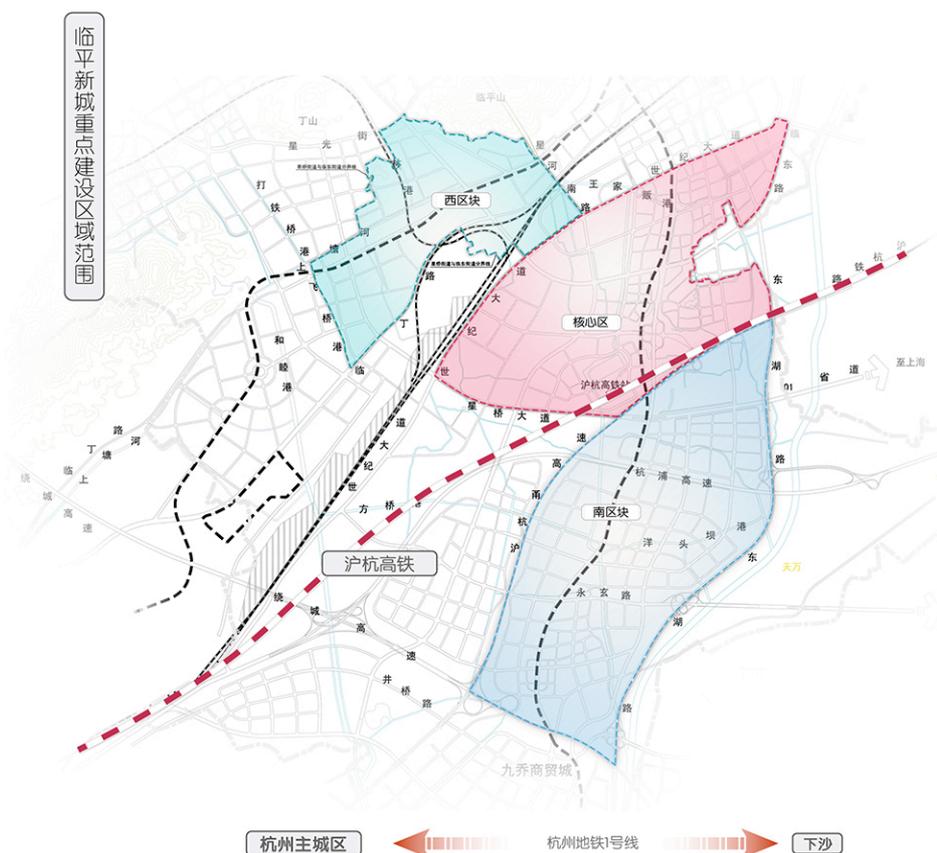
（一）区位优势

【双铁交汇，辐射长三角】

作为长三角枢纽城市，临平新城处于上海、南京、宁波等城市的中心地带，长三角 1 小时交通圈已经形成。



沪杭高铁、杭州地铁一号线两条轨道交通线路在临平新城余杭高铁站交汇，实现零距离换乘。



乘坐沪杭高铁从临平前往上海只要 40 分钟。

乘坐地铁一号线前往武林广场只需要 30 分钟，前往新火车东站只需要 20 分钟。

临平新城与两大重要航空枢纽：萧山国际机场，上海虹桥机场，通行便捷。前往萧山国

际机场，行车只需 40 分钟；前往上海虹桥机场，乘坐高铁只需要 50 分钟。

因此，临平新城是杭州接轨上海的桥头堡，企业在临平新城设立总部，不仅能够提升企业品牌形象，在商务出行、对外联系上还能享受超越杭州市区的快捷。

(二) 总部经济聚集优势

【优越的商务环境，优惠的入驻政策】

临平新城正在打造总部经济园区，将形成商务办公集聚效应。

会务、酒店、休闲、餐饮、娱乐……所有与商务活动相关的配套和与员工身心健康相关的配套应有尽有。

临平新城的商务办公环境将领衔杭城。然而，这里的入驻门槛却还比较低，同时临平新城还为广大企业提供了非常优惠的入驻政策。

1、对新引进的总部企业，自认定当年起，对年实缴税收 300 万元以上、未获得土地资源配置的，三年内逐年按其实缴税收地方留存部分的 80%、70%、60%给予奖励。

2、鼓励企业入驻重点楼宇，对入驻重点楼宇的年实缴税收 100 万以上（含）的企业（不含原入驻企业级区内新迁址企业），三年内逐年按其实缴税收地方留存部分的 80%、70%、60%给予奖励。



杭州临平新城开发建设管委会

地址：杭州市余杭区临平南大街326号时代广场1号楼B座

邮编：311100

传真：+86-571-89280666

电话：+86-571-89187016

+86-571-89268583

+86-571-89186350

网址：<http://www.lpxc.gov.cn>