

# 滨海滨海 向海而生

## 瑞安东拓，滨海新区进入“大发展”时代

记者 彭丽明

30多年前，居住在西门的父辈，望着瑞城首个商品房 两千六，面露羡慕，心想这样带厨房卫生间的套房，真是超前。

20多年前，由马屿调来市区工作的陈先生买下清泰小区一套房，当时有人对他说，周边都是农田，连路都不通，何必花这钱。

10多年前，还在读初中的上沙塘村村民刘力力，为自己村的交通不便和经济落后而苦恼，走出去 是他最大的愿望。

当时的人们必定难以想象，今天的西门迎来了史上最大旧城改造，安阳新区和瑞祥新区房价稳步上升。

就像眼下，当我们对滨海新区如火如荼的填海造地感到忧心忡忡，并因为大大小小的征地和拆迁皱起眉头的时候，同样，不是每一个瑞安人，都能看清楚这座城市所描绘的辉煌未来。

从2011年滨海新区管委会成立至今，作为一直参与滨海建设的工作者而言，他们说，眼前的尘土不只是为了拓宽瑞安的城区，更是为了补齐这座城市的短板，打下迈向未来的坚实基础。

### 1 受空间制约 瑞安迈出城市东拓步伐

滨海新区建设初衷，在于突破 空间制约 和建设 温州南部副中心 的目标。

对于空间制约，瑞安市民会有切身体会：逼仄的城中村、落后的城市建设、嘈杂的工业区、拥堵的交通，这是瑞安城市面貌与其经济实力严重不符的一面。

上世纪80年代，瑞安市中心范围面积大约3平方公里，那时的瑞安老城区，最繁华的街道便是解放中路，连同人行道总共7米宽，路两边一家几代人同居一间1-2层房屋，工厂、仓库与民宅混杂一起，居民生活环境很差。

1992年上半年，瑞安市区东扩，建设安阳新区，有了安阳，瑞安才有点像 市 了。到了2003年，3.3平方公里的安阳新区展现在人们面前，紧跟着瑞祥新区开发建设的工作开始启动。一直到现在，经过十年建设，瑞祥新区的开发已接近尾声。

经历了二十多年的城市空间快速扩张后，原本就不多的土地资源更为稀缺，导致地价日趋高企，旧城改造举步维艰，也使城市出现了结构混乱、功能无序、基础设施水平和城市环境品质始终难以得到提升等问题，瑞安再度面临空间拓展的深层需求。2009年，瑞安抓住国务院出台的关于加快建设海峡西岸经济区的若干意见，这难得的发展新契机，提出了 承担温州大都市区南部副中心职能，建设人口超百万的综合性特大城市 的目标与构想。

如果不拓展出新的发展空间，宏伟的发展目标只能停留在构想阶段。因此，瑞安提出了发挥滨海区位优势，向东拓展，建设滨海新城的设想。

滨海新城的设想是对已有建成区的全方位提升。滨海新城更着眼于对城市的转型和升级，有决定性作用的新服务、新产业的引入以及与老城大相迥异的新生活方式和新城市环境的营造。这里既包括金融、保险、贸易、信息和现代物流等生产性服务功能，填补老城区内稀缺或质量较差的功能和服务设施，也包括面向周边地区的商业、文化娱乐、休闲旅游等生活性服务功能。



### 2 高起点规划 滨海要对标瑞安大城市蓝图

滨海新区总规划面积98.5平方公里，西靠安阳中心城区，东临东海，南濒经济开发区起步区，北接塘下，这里包含东山街道、上望街道、莘塍街道、汀田街道等4个街道。

作为未来城市发展核心区，规划设计之初，滨海新城已明确定位为 新服务集中区、新生活提升区、新产业培育区、新环境展示区。

与此同时，以滨海新城核心区（万松城市东进带）、东新城融合示范带的 滨海新城 空间发展布局，让该区域率先有了一张明晰的蓝图。

滨海新城核心区包括万松东进带、港口大道沿线、滨海大道沿线、中塘河沿线、隆山东路沿线等重点区块，总用地面积约10.2平方公里。作为瑞安城市新中心，核心区总体发展定位为温州大都市区南翼中心和引领瑞安产业转型升级的绿色生态中心。近期，立足于温州市域铁路S2线、万松东路和隆山东路东进发展带来城市资源重配和城市空间重构的契机，以中塘河区域为重要生态支撑，滨海新区核心区将完善基础配套设施，承接瑞安市区人口、产业疏散，形成深度融合共享的新城区。

万松城市东进带作为滨海新城核心区最先发展的重点区块，这块规划面积约2.1平方公里的狭长地带已成为老城连接滨海的黄金轴，起到城市东扩的桥梁作用。

东新城融合示范带位于港口大道以西，东新路沿线，主要包括汀田、莘塍部分建城区和低效土地集聚区，总用地面积约7.35平方公里。作为瑞安城市向东发展的产城联接走廊，东新城是联系未来瑞安中心区和塘下产业区的纽带。未来，这里将立足区域产业发展和片区生活服务配套需求，打造生产、生活性服务和特色的产、城、人 融合发展的示范区。

目前，东新城已正式开工建设瑞枫路延伸线、文华路、凤锦路、镇府路、清泉路等配套设施项目，东新城安置房（安心公寓）、东新城小微园、东新城高级中学、东新城创园等项目也将陆续开工建设。

站在滨海大道与万松东路延伸段的交汇点，往西看去是2015年已经通车的万松东路一期工程，往东望去，则是规划中的万松东路延伸工程二期，这条路将一直向东延伸，直抵东海，将瑞安城市与东海完美相接。

### 3 万松东进带 滨海建设的桥头堡

作为滨海新区率先发展的区块，2015年1月30日，万松东路延伸线一期项目正式通车。这条长约3公里，规划面积接近半个安阳新区，覆盖莘塍大片区域的狭长地带，将被打造成一条汇集金融商贸、居住展览、商务办公、休闲娱乐，展现瑞安市美丽景观的东进带。

万松东路延伸线已经成为城市东进、市民出行的重要载体。近年来，新湖集团、恒大集团、新城控股、金茂集团、旭辉地产等多家国内知名企业纷纷在这里投资拿地，加快了我市东进的步伐，瑞安滨海时代由此开启。

最早落户于此的新湖广场，总投资近60亿元。这里将被打造成一个集购物、商业、办公、居住、娱乐、休闲等多元化功能于一体的城市综合体。目前，新湖·广场里商业综合体招商工作已基本完成，预计2019年下半年开业。

在新湖广场的不远处，恒大先后于2017年4月和9月以16.8亿元、16.4亿元的总地价，竞得恒大商业广场（悦澜湾）和滨海商务中心项目。

而今年3月5日，万松城市东进带又一地块以13.178亿元成功出让。此次拿地的是新城控股集团、旭辉地产、金茂集团三家房企，项目案名定位金茂旭辉新城·国瑞府。随着国内大型房企的持续进驻和品质开发，万松东路城市发展廊道的区块价值也得到进一步提升。

国瑞府项目营销负责人范晓说：金茂过去的地产开发多集中在二线城市，根据大城市开发的经验，凡是有轻轨的地方都是这个城市的未来，而我们把进入瑞安的首个 战场 放在瑞安万松城市东进带，看中的不仅是瑞安城市东拓的发展趋势，还有政府对万松城市东进带未来的规划。据了解，国瑞府项目包括11万平方米住宅和1.5万平方米商业，将与温州市域铁路S2线莘塍站实现无缝对接。

此外，该地块目前已经落地的项目还有瑞立五星级酒店和万松东路小学。下一步，为完善该区域的城市功能，目前万松商务办公中心也在积极招商中。该项目规划总用地面积约34亩，地上总建筑面积约5.8万平方米，将被打造为以甲级写字楼、创意SOHO办公、商务会所等功能为一体的地标性建筑。

### 7 万松东进带发力 滨海新区板块受青睐

一路向东，一座座鳞次栉比的高楼大厦与一排排参差不齐的农民房纵横交错，直立在宽阔的万松东路东延伸段两边。在瑞安房地产市场的发展史上，发展速度令人惊叹的，除了安阳新区和瑞祥新区之外，还有一直在往东拓的滨海新区。

这里曾经是 普通的小乡镇，伴随着瑞安城市中心的外拓，近两年滨海新区房价俨然雄赳赳气昂昂地直逼市区。

记者在万松东进带踩盘过程中，滨海新区动辄2万每平方米的单价着实让人有些瞠目。

事实上，不单单是热门的楼盘如恒大悦澜湾、新湖广场，受惠于万松东进带的崛起，轻轨S2线的覆盖、万松路小学的落地等，热点效应正在这个板块 全面开花。

根据市场反馈的数据，2014年新湖广场住宅首期开盘时住宅均价为14000多元每平方米，转眼到了2017年二期加推，新房开盘均价已经达到2万元/平方米。

作为滨海新区新房的主要供应区域之一，万松东进带楼盘多以刚需盘为主。但从2016年起，连续几轮涨价潮以及大型产品，让这个片区新盘逐渐向 高端路线 发展，例如近期将会与市民见面的国瑞府项目，主力户型在127至175平方米，定位为高端楼盘，无论从小区规模还是规划定位上看，几乎可与瑞祥新区的项目媲美；又如同样将在下半年面世的新湖广场二号地块，最小户型也在120平方米及以上。

毫无疑问，在瑞安一路向东的步伐中，滨海新区正驶入追赶瑞祥新区的快车道，接棒成为继瑞祥新区后最受瑞安市民关注的 价格高位 的板块。而且，受惠于轻轨S2线的覆盖，拥有 站点 优势的万松东进带价值将迎来新高，受到越来越多购房者的青睐。

