

西湖边最后的危旧房地块 将成商住用地

除商业设施外,还将建拆迁安置房,部分居民可原地安置

本报记者 江嘉宜 印梦怡

时常混迹于湖滨一带的人,会发现利星名品北侧的一块空地上,筑起了蓝色铁围栏,时不时传出机器的施工声。

这块空地,就是今年初刚拆迁的劝业里地块。不同于湖边邨、思鑫坊等作为历史保护建筑,必须在原址上进行重建改造,劝业里部分楼幢因是私房,在征得地块90%以上业主同意后,可进行拆迁。

因是紧邻西湖旁的宝地,西湖边最后一处危旧房地块,自拆迁完成后大家不免心生好奇:未来劝业里将以怎样的风貌面世?



图为劝业里已完成拆迁的地块。
江嘉宜 摄



扫描二维码
更多精彩内容
请关注微信
“杭州房产”

仅余一幢楼尚未拆迁 部分地块正进行考古勘察

东坡路以西、蕲王路以东,紧挨着利星名品、湖滨银泰等现代时尚楼宇旁的地块,便是劝业里。作为西湖边最后一处危旧房地块,未经整修前,脏乱差的环境、无证餐饮、违法搭建现象是劝业里小区留给大众的主要印象,一派城中村的景象,很难与一路之隔的西湖美景相匹配。

历经一番修缮,目前劝业里除历史保护建筑部分仍延续上个世纪30年代建筑的青砖外墙外,余下部分的劝业里建筑,征得业主同意的几幢楼均已拆除,尚未被拆除的27号楼,外墙被粉刷成了白色,道路也有所整治。

紧挨蕲王路一侧的劝业里建筑群,与思鑫坊一样被列为历史保护建筑,只能修缮;而靠近东坡路一侧的部分,是上世纪70年代的集中式住宅,据仍居住在内的业主透露,这里为原杭州市第二轻工业局的职工楼,目前仅27号尚未拆迁。

据了解,建于上世纪70年代的劝业里27号共三个单元,每个单元每层有7户人家,每户面积在30~50m²左右,共用一个卫生间;户型是典型的老房子走破户型。昏暗的光线中,记者看到,厨房是敞开式的,灶台用石板搭起,多数地面为水泥地。

仍居住在劝业里的多是老人或外来务工人员,由于居住条件差,不少业主早就盼着能搬迁。2014年9月起,湖滨街道着手拆迁事宜。“按照拆迁征收政策,只有达到90%以上的业主自愿拆迁,才能启动拆迁安置方案。”湖滨指挥部相关工作人员说。2016年1月

23日,劝业里其他楼幢有高达94.03%的业主愿意拆迁。只有27号楼业主,先后两次征求意见都未能达到拆迁要求,暂时作罢。

顺利完成拆迁部分的劝业里,靠近学士路一侧被设置为临时停车场,而靠近长生路一侧的围挡围起,正在进行考古勘察。

“劝业里拆迁部分在历史保护建筑旁,考古勘察是确保不涉及破坏历史文物,以便日后地块能顺利建设。”湖滨指挥部相关工作人员表示,10月8日正式进场进行考古勘察,周期为一个半月左右。

拆迁后的劝业里地块 规划设置部分安置房

紧邻西湖的劝业里地块,具备出让条件后,大众免不了好奇未来将打造成什么样。

据湖滨指挥部相关工作人员透露,根据规划,未来劝业里地块用地性质为商住用地,不是纯粹的商业用地,其中住宅部分作为拆迁安置房,用于劝业里拆迁地块业主或者湖滨一带未安置的业主的安置用房。

由于劝业里27号目前并未最终确定是否拆迁,因而劝业里整体的规划设计未能最终成型报批。“现在还在做统计,到底有多少业主愿意原址安置,根据拆迁业主的数量来确定这块地最终的商业跟住宅比例。”湖滨指挥部工作人员告诉记者。

目前,杭州的拆迁安置政策主要有三种,原址回迁、货币安置及异地安置,据劝业里一带的商户告诉记者,有不少业主选择安置到望江门、三里亭一带。记者从侧面打听到,还有不少业主及湖滨一带的原住民想迁回原址。“住久了已经习惯了,还是想搬回来。”湖滨指挥部相关工作人员表示,正是基于业主的需

求,劝业里地块在规划中设置了部分住宅房源。

按照政策规定,劝业里地块未来最高可设置的住宅比例将占到总建筑面积的49%。据悉,目前已经拆迁完成的地块占地面积约4000m²左右,体量不大,尤其是27号楼不能达到拆迁条件的话,未来规划的住宅面积比较有限。

根据劝业里地块房屋征收补偿方案,选择回迁的业主,被征收房屋建筑面积未超过48m²的,补足建筑面积为48m²安置,补足部分需按安置房屋的重置价结算。目前湖滨一带主要以商业项目为主,劝业里对面的名珏公寓,目前在中介公司挂牌价为73000元/m²,但有价无市;西子公寓、元华公寓等高端住宅项目,挂牌价从7万~10万元/m²不等。

在豪世华邦、我爱我家后台,记者看到劝业里的房子也有挂牌,劝业里27号47m²的房源挂牌单价65000元/m²,另一套35m²的房源,挂牌单价71429元/m²。“基本上是有价无市,房东想着房子要拆迁,也不是诚心卖。”豪世华邦营销总监刘辉说,2012~2013年劝业里曾卖过同样户型的房源,挂牌单价仅43000元/m²左右。

未来地块将如何出让 或难拍出高价

2015年7月30日,原西湖电影院商地、原中华饭店商地出让,该地块因为竞争激烈一度溢价率突破49%,最后进入保障房竞拍阶段。

若劝业里地块达到出让条件后,未来该地块将有两种可能性:一是挂牌后有开发商购地,那么劝业里地块将进入正常的商品房招拍挂流程,一旦有多人竞争,该地块或将重现原西湖电影院商地的命运。

“这块地购地单位会有,但如果竞拍的话,价格怕是拍不高。”业内人士指出,目前土地市场跟楼市行情一样转冷,加上这宗地块限制性因素比较多,设计方面要保留历史街区风貌,27号楼若不能顺利拆迁,地块体量则很小,形状也不规则,又有20米限高要求,未必能吸引很多开发商参与竞拍。

一直从事前期拿地的一名业内人士告诉记者,不排除有非房地产开发企业会去竞拍该宗地块,企业拿下该地块后可作为资产保值。

第二种可能,如果劝业里地块挂牌后并无开发企业有拿地意向,那么将由湖滨指挥部拿下该地块,进行设计施工。

夕阳红长江三峡包船游7日游 杭州名都旅行社
11月6日出发 三刻神农架 醉美秋景 双卧8日游 1199元起 全含特惠1999元 一价两人间起
现在报名立减100元 满6人免费升级楼层 送一晚豪华住宿

景点全含: 长江大小三峡、武汉黄鹤楼、宜昌 三峡大坝180平台 葛洲坝纪念馆、神农架神农架 恩施瀑布 巫山神女溪、碧山峡、云阳张飞庙、武陵山大裂谷+天下第一梯、涪陵白鹤梁 175米水下博物馆、山城重庆 渣滓洞白公馆 洪崖洞 7日游/8日游【以上景点全部包含,无需另行付费】
可送第五天原船游: 1.贵州赤水大瀑布三日游299元 2.苗寨侗寨 侗寨古镇三日399元 3.九寨沟6日游690元 4.张家界6日游690元 5.九寨沟+峨眉山乐山7日/800元

杭州到宜昌动车 全程游船2人同舱 4晚 5晚 5晚 行程所列用费 重庆回杭州卧铺 8大景区门票全包 全程导游服务 无需自费!