

2023

第 一 期

THE FIRST PHASE

温州·读地手册

HANDBOOK ON
LAND AVAILABILITY



中 国 · 温 州



中国·浙江·温州
CHINA·WEN ZHOU

联系电话: 0577-88362079

地址: 温州市鹿城区学院西路5号 (温州市自然资源和规划局学院路办公区)

策划: 拿地宝研究院

WEN ZHOU

目录

CONTENT

一 温州简介	03
二 温州未来规划	05
三 2023年温州市区第一期读地手册地块清单	07
四 地块汇总分布图	08
五 2023年温州市区第一期读地手册	10
第一篇：鹿城区	11
中央涂单元C-17地块	13
中央涂单元B-01地块	15
中央涂单元B-03地块	15
未来科技岛03-B-15地块	17
洪殿单元C-18地块	19
中央绿轴C-09地块	21
滨江商务区C-03地块	23
桃花岛单元T04-09地块	25
蒲州单元B-09、C-01、C-03地块	27
第二篇：龙湾区	29
状元北单元B-17a地块	31
第三篇：瓯海区	33
牛山单元HX-ns02-048地块	35
温州中学街坊A-02地块	37
黄屿单元C-11地块	39
第四篇：温州湾新区	41
黄石山北单元02-B-04/06/07/08/12地块	43

城市印记 CITY IMPRINT

CITY OF WENZHOU

温州

- ◆ 常住人口967.9万人
- ◆ GDP 位列浙江省第三位
- ◆ GDP位列全国前30
- ◆ 国家海洋经济发展示范区
- ◆ 全国市域社会治理现代化试点
- ◆ 国家自主创新示范区
- ◆ 中国大陆最佳地级城市 30 强
- ◆ 中国民营经济发展的先发地区
- ◆ 中国（温州）跨境电商综合试验区
- ◆ 中国（浙江）自贸区温州联动创新区
- ◆ 中国（温州）华商华侨综合发展先行区
- ◆ 长三角一体化 27 个中心城市之一
- ◆ 东南沿海重要的商贸城市
- ◆ 连续4年荣获中国最具幸福感城市
- ◆ 2022年“东亚文化之都”
- ◆ 入选国家“无废城市”建设试点
- ◆ 在“万家民营企业评营商环境”排名全国第二
- ◆ 首批国家知识产权强市建设示范城市

未来规划

FUTURE PLANNING

总目标

全省第三极，长三角南大门

- ◆ 全力建设“五城五高地”（东南沿海区域中心城市、全国性综合交通枢纽城市、全国民营经济示范城市、改革开放标杆城市、生态宜居幸福城市，全力构筑科创高地、文化高地、教育高地、医疗高地、新消费高地）
- ◆ 全力打造综合实力和竞争力显著增强的全省第三极
- ◆ 全力建好具有鲜明温州特质的长三角南大门
- ◆ 奋力续写好新时代温州创新史
- ◆ 争创社会主义现代化先行市

综合实力

跨入万亿俱乐部

到2025年，力争迈上万亿级地区生产总值、千亿级地方财政收入、千万级常住人口、百万级新增人才的发展新台阶，经济实力在全国地级以上城市排名中不断前移，全省第三极地位进一步得到巩固和提升。

空间格局

着力构建“一主一副两极多节点”空间结构，形成“中心集聚、南北联动、全域融合、城乡协调”的大都市区体系，加快推进“东拓、西优、南联、北跨”。

2023年温州市区第一期读地手册地块清单

区域	做地单位	序号	地块名称	土地坐落	土地用途	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)
鹿城区	鹿城区政府	1	中央涂单元C-17地块	双屿街道	住宅用地	34.2	5.7
		2	中央涂单元B-01地块	双屿街道	商服用地	24	4.8
		3	中央涂单元B-03地块	双屿街道	商服用地	38.6	9
		4	未来科技岛03-B-15地块	七都街道	住宅用地	114.4	9.1
	市城发集团	5	洪殿单元C-18地块	滨江街道	住宅用地	97.9	18.9
		6	中央绿轴C-09地块	南汇街道	商服用地	81	15.4
		7	滨江商务区C-03地块	滨江街道	商服用地	11	4
		8	桃花岛单元T04-09地块	滨江街道	商服用地	9	0.9
		9	蒲州单元B-09、C-01、C-03地块	滨江街道	商服用地	78	5.2
龙湾区	龙湾区政府	10	状元北单元B-17a地块	状元街道	商住用地	91.4	21.3
瓯海区	瓯海区政府	11	牛山单元HX-ns02-048地块	新桥街道	住宅用地	72.2	13.9
		12	温州中学街坊A-02地块	梧田街道	商服用地	12	1.3
	生态园管委会	13	黄屿单元C-11地块	三垟街道	住宅用地	122	22
温州湾 新区	高新区(经开区)管委会	14	黄石山北单元02-B-04/06/07/08/12地块	瑶溪街道	住宅用地	141.9	23.1

温州读地手册

HANDBOOK ON LAND AVAILABLE



720地块全景

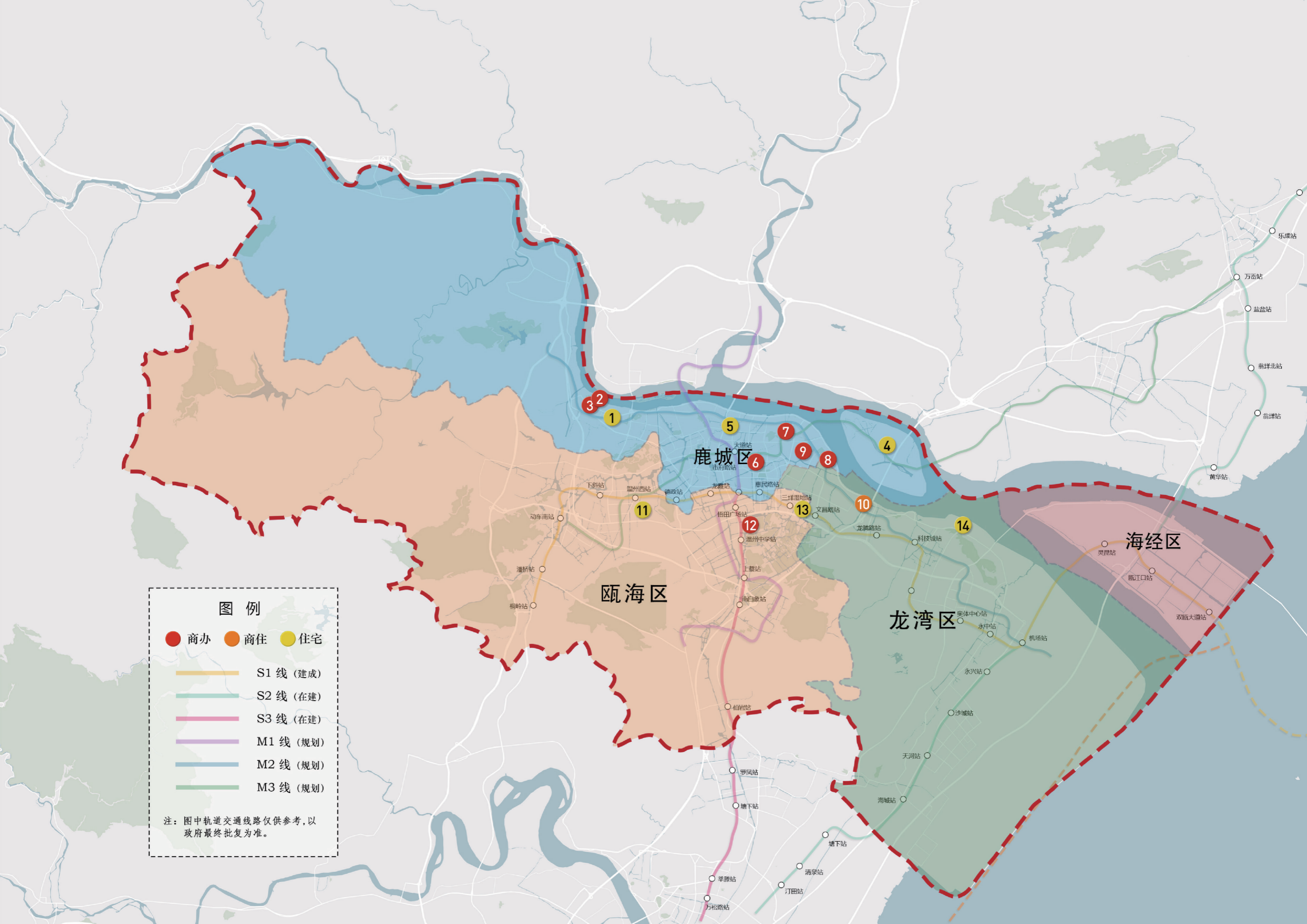


电子读地手册



读地手册下载





图例

- 商办 (Commercial Office)
- 商住 (Commercial Residential)
- 住宅 (Residential)

- S1 线 (建成) (S1 Line - Completed)
- S2 线 (在建) (S2 Line - Under Construction)
- S3 线 (在建) (S3 Line - Under Construction)
- M1 线 (规划) (M1 Line - Planned)
- M2 线 (规划) (M2 Line - Planned)
- M3 线 (规划) (M3 Line - Planned)

注：图中轨道交通线路仅供参考，以政府最终批复为准。

● 商办 ● 商住 ● 住宅

— S1 线 (建成)
 — S2 线 (在建)
 — S3 线 (在建)
 — M1 线 (规划)
 — M2 线 (规划)
 — M3 线 (规划)

注：图中轨道交通线路仅供参考，以政府最终批复为准。

鹿城区

瓯海区

龙湾区

海经区

动车南站

潘桥站

桐岭站

下斜站

温州西站

德政站

龙藏站

梧田广场站

上蔡站

温州中学站

文昌路站

龙腾路站

科技城站

奥体中心站

永中站

机场站

永兴站

沙城站

天河站

海城站

塘下站

罗凤站

塘下站

莘塍站

万松路站

汀田站

清泉站

灵昆站

甌江口站

双瓯大道站

黄华站

翁洋站

翁洋北站

盐盆站

万岳站

乐成站

3 2

1

5

7

9

8

10

11

12

13

14

4

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

鹿城区

——温州市的政治、经济、文化中心

城市印记 CITY IMPRINT

- ◆ GDP、常住人口稳居市区第一
- ◆ 省级生态文明建设示范区
- ◆ 全国市辖区旅游综合实力百强区
- ◆ 2022中国最具幸福感城区
- ◆ 2021中国最具诗意百佳县市
- ◆ 2021中国智慧城市百佳县市
- ◆ 全国企业家幸福感最强区
- ◆ 全国综合实力百强区
- ◆ 全国最具投资潜力百强区
- ◆ 全国民营经济创新发展示范区
- ◆ 2022年度县市智慧城市百佳样本

未来规划 FUTURE PLANNING

- ◆ 勇当模范生：做强全省第三极”的“顶梁柱”、“建好长三角南大门”的“主窗口”。
- ◆ 构建“一都三城五区”：全力推动“中国鞋都”向“世界鞋都”跨越；打造创新智城、时尚商城、文化名城；建设大都市核心区、建设民营经济示范区、建设改革开放标杆区、建设整体智治样板区、建设生态宜居幸福区。

中央涂单元C-17地块

鹿城区 | 双屿街道

联系方式：鹿城区政府

0577-88621787



温州读地手册

地块优势：

- **潜力较大。**地块位于温州主城区西部副中心，是“中国鞋都”兴起的宝地，未来五年城市“西优”是重点发展方向，将进一步推动资源向西片倾斜。
- **配套完善。**周边2公里内中小学等教育资源齐全，有鹿城金融广场、温州滨江国际广场、中国鞋都·环球商贸港、鹿城区人民医院等。
- **住宅集聚。**周边主要以住宅为主，未来将会是西部新城的人口集聚区。



中央涂单元C-17地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
1	中央涂单元C-17地块	住宅	34.2	5.7	2.5



5050购物中心



黄龙山公园

中央涂单元B-01地块、B-03地块

鹿城区 | 双屿街道

联系方式：鹿城区政府

0577-88621787



温州读地手册

地块优势：

- **产城样板。** 位于温州西部新城，定位为产城融合创新高地，将打造城、人、产融合发展的样板区，温州西部集聚青创人才的目的地和激发创新活力的孵化器。
- **政策高地。** 支持重大产业项目落地、优质企业落户、温商回归、优秀人才集聚四大政策将于所在区域西部新城实施，加快区域优质产业和高端人才的集聚。
- **一线江景。** 地块北侧直面瓯江，江景资源优势明显，可打造高档商务项目



中央涂单元B-01地块、B-03地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
2	中央涂单元B-01地块	商服	24	4.8	3
3	中央涂单元B-03地块	商服	38.6	9	3.5



西部新城效果图

温州鞋都·环球商贸港

未来科技岛03-B-15地块

鹿城区 | 七都街道

联系方式：鹿城区政府

0577-88621787



温州读地手册

地块优势：

- **发展潜力。**板块重磅打造国际未来科技岛，未来金融总部机构、独角兽企业纷至，长三角总部园、温州国际科技金融中心等建成后，虹吸高端人才。
- **低密优势。**地块为低密住宅用地，稀缺性较强，可打造低密度的高端产品。
- **小区集聚。**周边以华润万象天地、中梁滨江首府、中梁滨江九里等品质住宅小区为主，居住氛围浓厚。



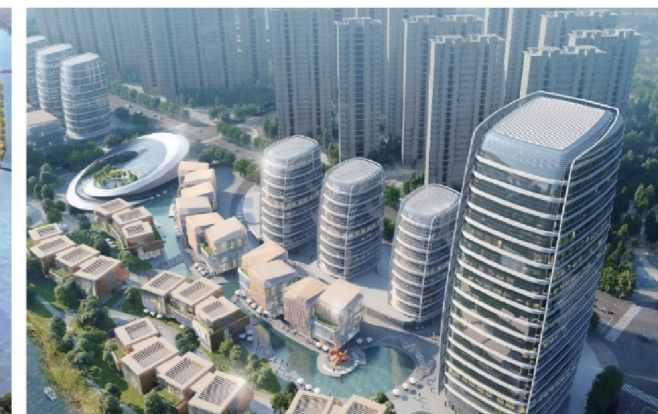
未来科技岛03-B-15地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
4	未来科技岛03-B-15地块	住宅	114.4	9.1	1.2



七都建设效果图



国际智慧湾项目

洪殿单元C-18地块

鹿城区 | 滨江街道

联系方式：市城发集团

0577-88568960



温州读地手册

地块优势：

- **地段优越。**温州老城核心区域，北侧550米处为鹿城广场，是温州早期顶级豪宅居住区，板块认可度高。
- **交通便利。**西侧民航路、南侧黎明西路、东侧临车站大道等主干道。
- **配套完善。**周边2公里范围内有瓦市小学（中山校区）、温州市第十二中学、温州市第十四中学等学校，鹿城印象城、欧洲城生活新天地、温州医学院附属第二医院、温州体育馆、中山公园、上陡门浦公园等生活配套。



洪殿单元C-18地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
5	洪殿单元C-18地块	住宅	97.9	18.9	2.9



上陡门浦公园



洪殿单元效果图

中央绿轴C-09地块

鹿城区 | 南汇街道

联系方式：市城发集团

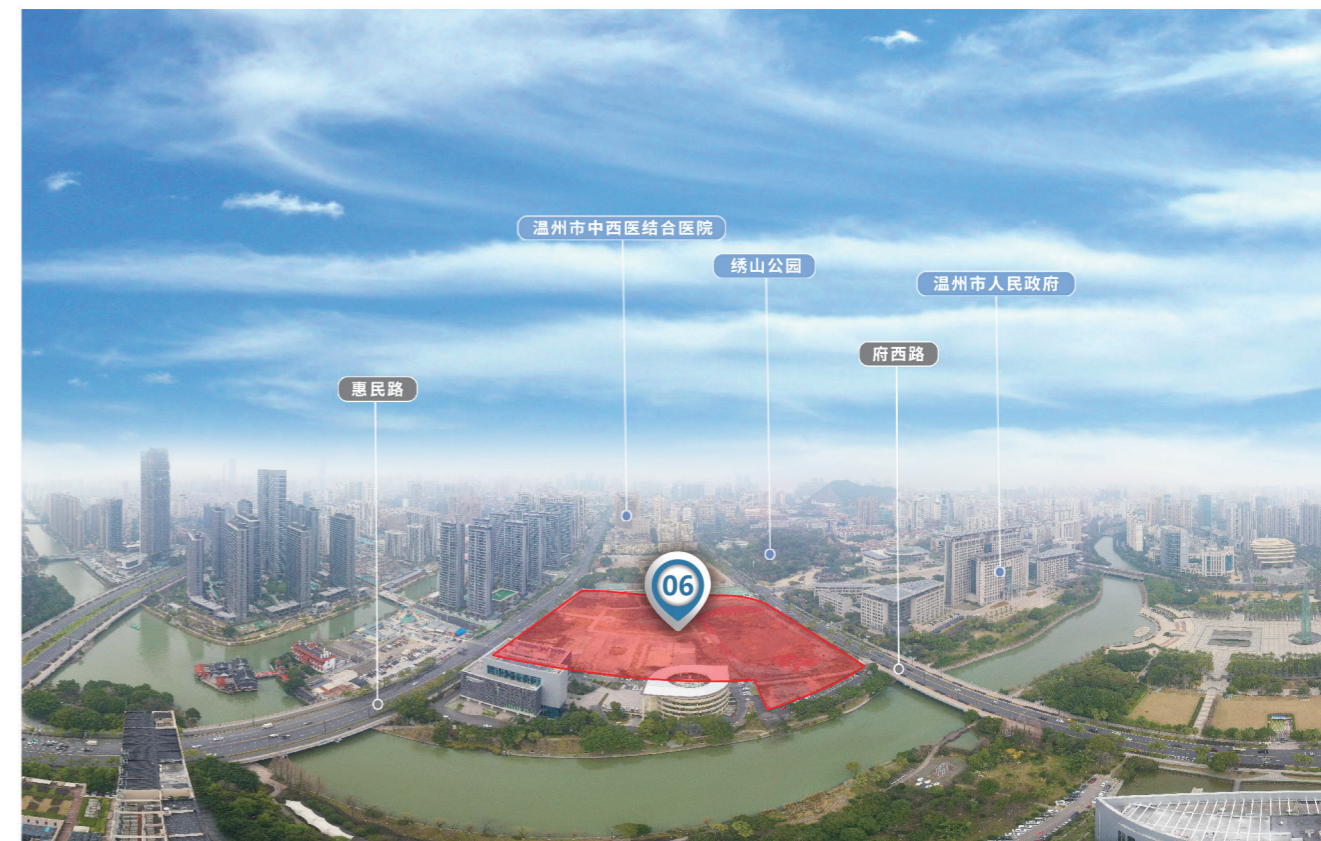
0577-88568960



温州读地手册

地块优势：

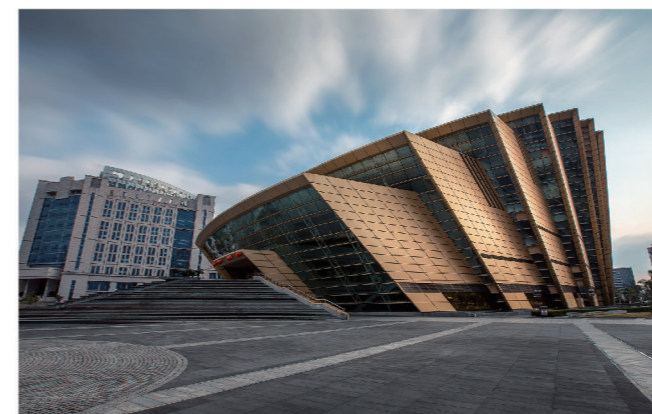
- **城市核心。**地块与市政府相邻，是温州的政治、文化、经济的中心，地段稀缺。
- **配套高端。**依托市府和中央绿轴汇聚高端要素，博物馆、城市规划展示中心、科技馆、图书馆、世纪公园、印象城等高端配套环伺。
- **办公集聚。**温州的大型机关企事业单位的集中办公地点，办公氛围浓郁，涵盖行政、金融、地产等各类高附加值产业。



中央绿轴C-09地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
6	中央绿轴C-09地块	商服	81	15.4	2.9



温州大剧院



温州科技馆

滨江商务区C-03地块

鹿城区 | 滨江街道

联系方式：市城发集团

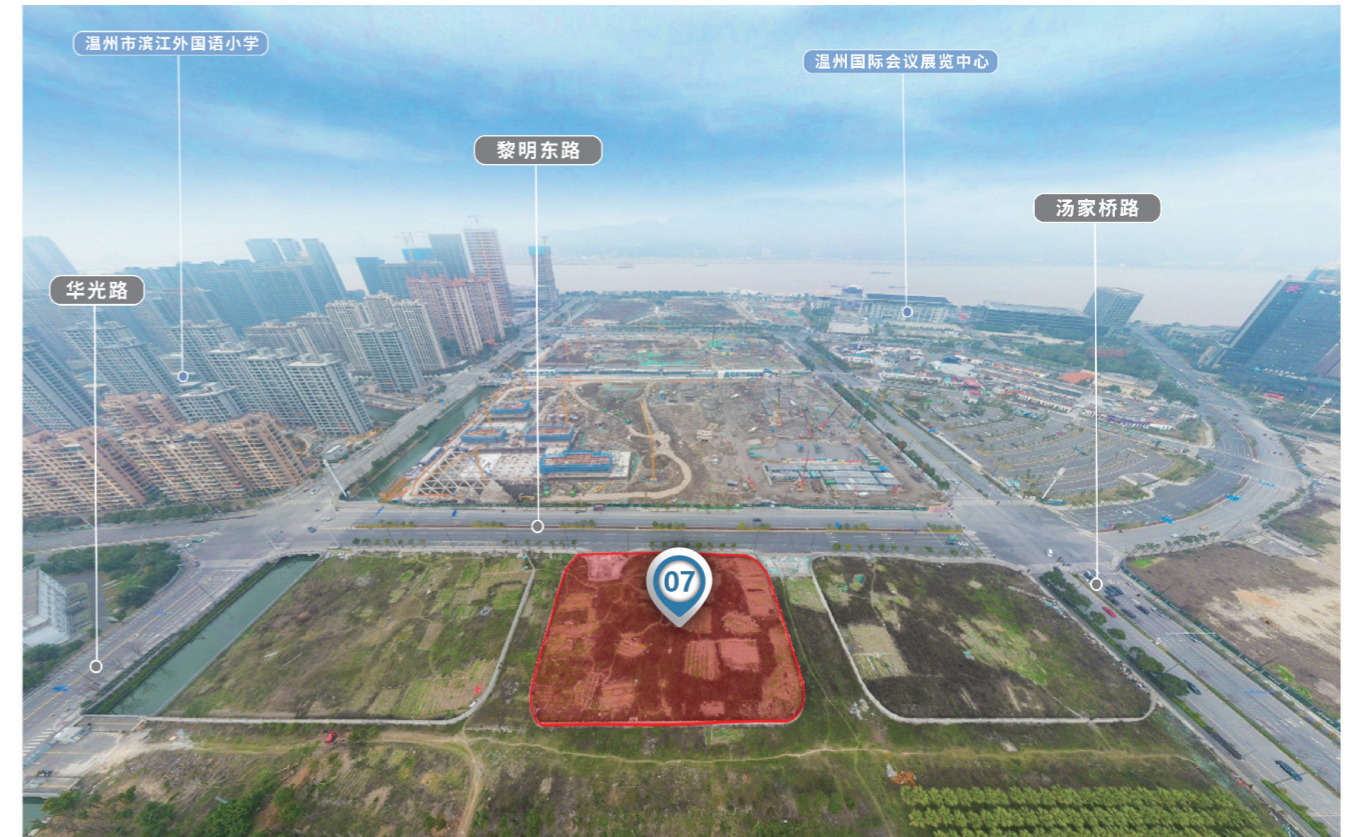
0577-88568960



温州读地手册

地块优势：

- **集聚明显。** 地块处于滨江商务区核心区，未来周边地块主要规划商服，商务集聚。距温州国际会议展览中心 800 米。
- **交通便利。** 地块周边路网发达，距七都大桥出入口 1.5 公里，交通优势突出。
- **人口集聚。** 地块周边 3 公里内小区众多，居住氛围浓厚，人口比较集聚。



滨江商务区C-03地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
7	滨江商务区C-03地块	商服	11	4	5.5



温州城市阳台



香格里拉大酒店

桃花岛单元T04-09地块

鹿城区 | 滨江街道

联系方式：市城发集团

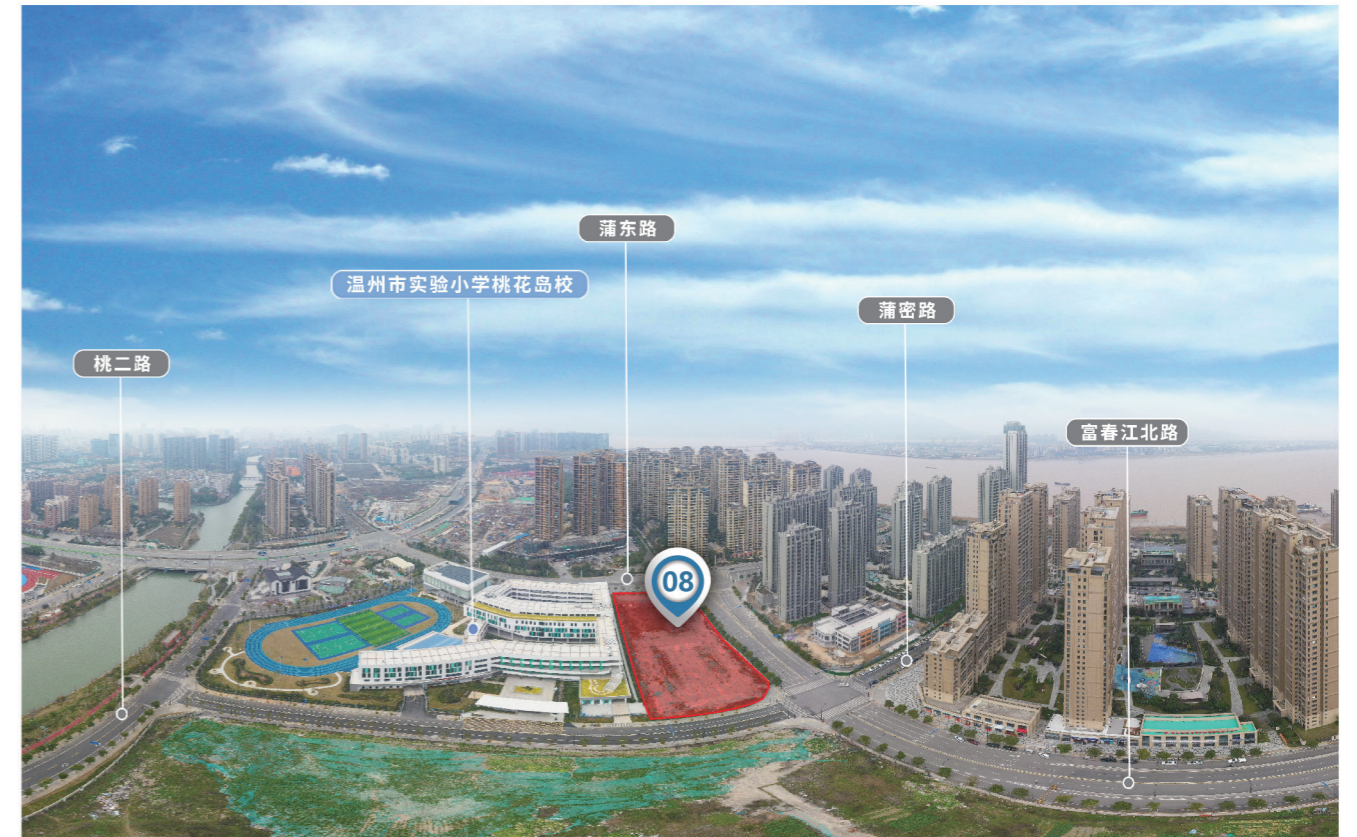
0577-88568960



温州读地手册

地块优势：

- **城市核心。**位于城市核心片桃花岛单元，将打造成以体育休闲为核心，融合娱乐康养、商业休闲、生态居住功能的现代滨江社区。
- **配套齐全。**周边有会展路、瓯江路等路网交织，对内对外道路通达性好。桃花岛体育休闲公园、温州市实验小学桃花岛校区等配套完善。
- **小区集聚。**周边以中梁外滩首府、新希望天麓玉麓西苑等品质住宅小区，常住人口基数大，同时紧邻温州市实验小学桃花岛校区，商业需求较大。
- **体量优势。**项目体量较小，有利于项目较快开发销售，资金压力不大。



桃花岛单元T04-09地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
8	桃花岛单元T04-09地块	商服	9	0.9	1.5



桃花岛体育休闲公园



温州市实验小学桃花岛校区

蒲州单元B-09、C-01、C-03地块

鹿城区 | 滨江街道

联系方式：市城发集团

0577-88568960



温州读地手册

地块优势：

- **地理位置优越。**地处滨江商务区，为蒲州老街核心区域，距离市政府和滨江CBD均在2公里之内。
- **资源优势。**地块环蒲州河，临近蒲州湾滨水公园，环境优美，拥有得天独厚的景观资源优势 and 独特的文化印迹。
- **稀缺低密。**地块拥有稀缺的超低容积率，适宜打造一座集时尚购物中心、水台商业、宴会中心等为一体文旅商业特色街区，与周边多个低密别墅区共同形成“宜居品质”水乡城。



蒲州单元B-09、C-01、C-03地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万m ²)	容积率
9	蒲州单元B-09、C-01、C-03地块	商服	78	5.2	1



蒲州河景



蒲州湾滨水公园

龙湾区

——温州市区的东大门，
温州版“大虹桥”

城市印记 CITY IMPRINT

- ◆ GDP位居市区第二
- ◆ 温州东部交通枢纽
- ◆ 中国建筑电器产业基地
- ◆ 2020中国健康产业百佳县市
- ◆ 2022中国县域智慧城市百强
- ◆ 2022高质量发展指标评价综合指数全市第一
- ◆ 荣获科技创新鼎

未来规划 FUTURE PLANNING

- ◆ 加快建设“未来城区”。
把未来社区理念导入全区“精建精美”，建设以弹性适应、智慧互联、活力创新、安全韧性、人文魅力为主要内涵的未来之城，打响“新中心·大未来”城区品牌。
- ◆ 全力打造“五个城市”。
全力打造浙南科创新城、温州产业新城、东部枢纽新城、国际开放新城、滨海幸福新城。

状元北单元B-17a地块

龙湾区 | 状元街道

联系方式：龙湾区政府

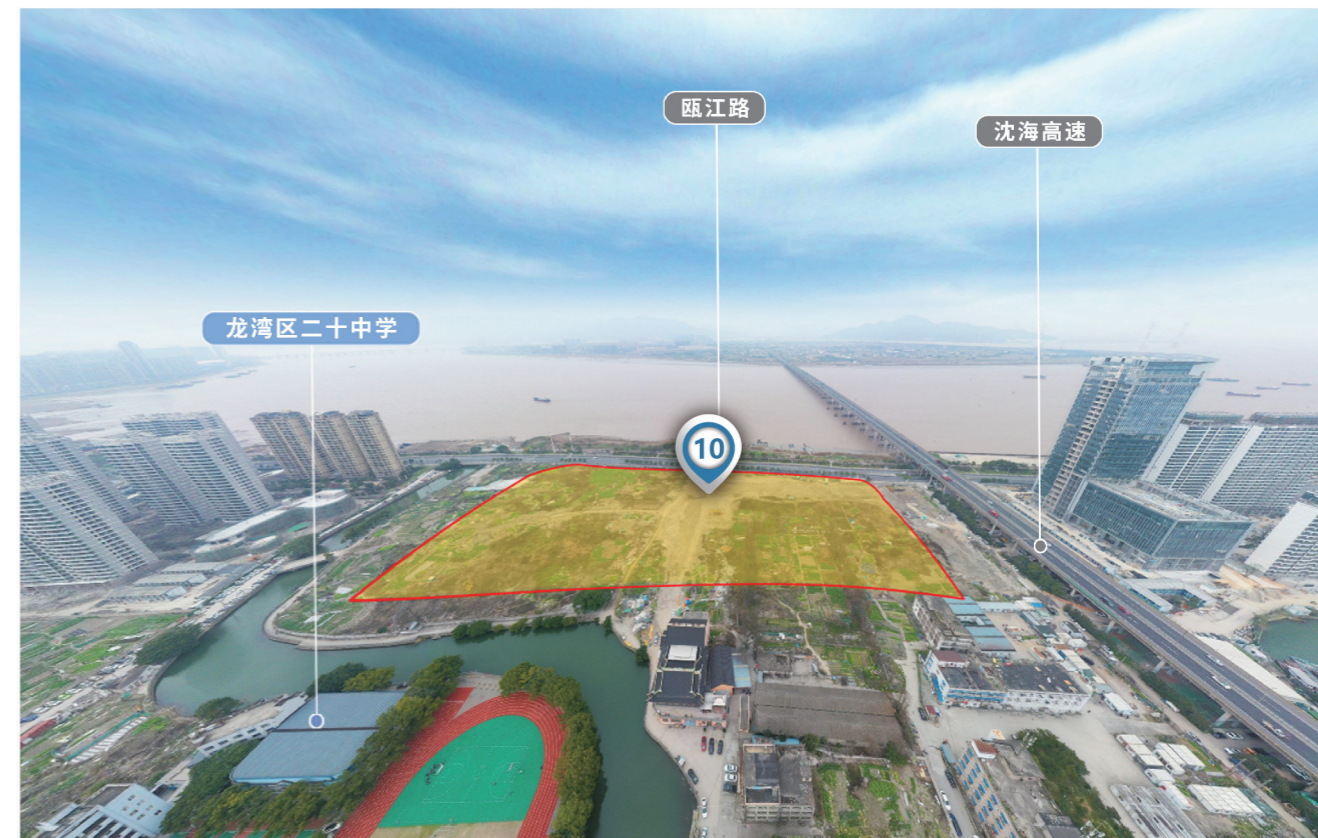
0577-86968567



温州读地手册

地块优势：

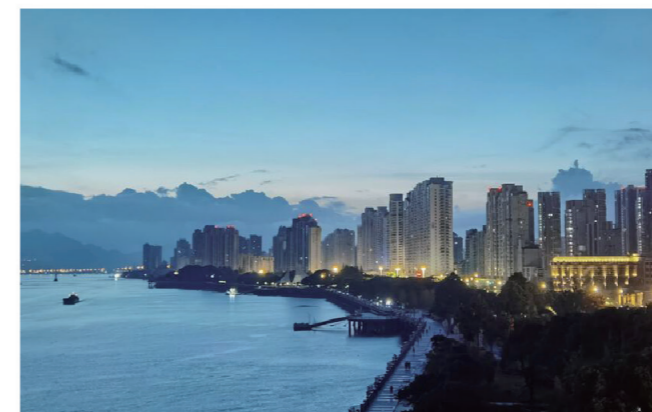
- **一线江景。**地块北面瓯江，江景资源优越，南侧、西侧紧贴水系。
- **配套完善。**温州第十二中学、状元第一小学、温州曙光医院、龙湾区妇幼保健中心等近在咫尺。
- **存量较少。**板块内项目已基本售罄，竞争压力较小。
- **交通便利。**地块距温州高速东枢纽约500米，可快速通往各地，交通优势明显。



状元北单元B-17a地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
10	状元北单元B-17a地块	商住	91.4	21.3	3.5



瓯江夜景



瓯江高速东枢纽

温州市区的西南门户，坐拥温州唯一的大学城

瓯海区

城市印记 CITY IMPRINT

- ◆ 浙江省新型包装产业基地
- ◆ 中国锁都生产基地
- ◆ 中国眼镜生产基地
- ◆ 全国综合实力百强区
- ◆ 全国科技创新百强区
- ◆ 全国绿色发展百强区
- ◆ 全国新型城镇化质量百强区
- ◆ 2020中国最具书香百佳县市
- ◆ 2022中国智慧城市百佳县市

未来规划 FUTURE PLANNING

聚力打造“五地五区”：

- ◆ 建设区域创新策源地
- ◆ 建设未来教育创新城区
- ◆ 建设民营经济新高地
- ◆ 建设医疗康养龙头城区
- ◆ 建设城产人融合示范地
- ◆ 建设国际消费中心城区
- ◆ 建设改革开放先行地
- ◆ 建设整体智治标杆城区
- ◆ 建设营商环境最优地
- ◆ 建设生态人文幸福城区

牛山单元HX-ns02-048地块

瓯海区 | 新桥街道

联系方式：瓯海区政府

0577-56599650



温州读地手册

地块优势：

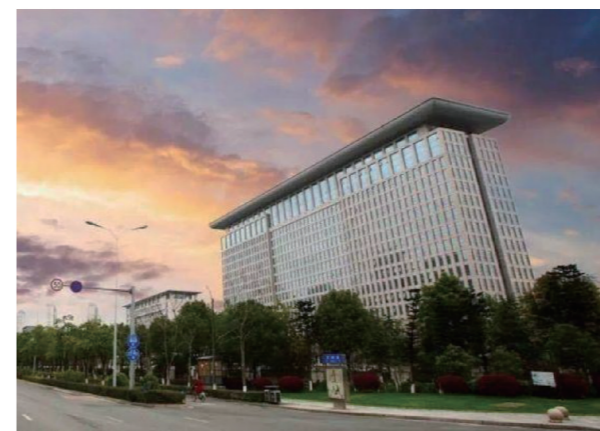
- 区位优势。**地块位置优越，距瓯海区政府 1.5km 内。
- 交通方便。**地块周边路网密布，距 S1 线新桥站 1.3 公里内，交通便利。
- 配套完善。**地块周边有瓯海区外国语学校、瓯海区新桥中学、温州市人民医院娄桥新院、温州牛山国际等配套。
- 人口集聚。**地块周边分布有住宅、科研、工业等用地，人口比较集聚。
- 景观丰富。**地块周边水系环绕，东南侧靠近山脉，生态资源丰富。



牛山单元HX-ns02-048地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
11	牛山单元HX-ns02-048地块	住宅	72.2	13.9	2.9



瓯海区政府



瓯海区外国语学校

温州中学街坊A-02地块

瓯海区 | 梧田街道

联系方式：瓯海区政府

0577-56599650



温州读地手册

地块优势：

- **景观优质。**处于温州生态园三垟湿地景区内，周围水景交错，独享湿地稀缺资源。
- **交通赋能。**靠近瓯越大道、瓯海大道等城市主干道路网通达，距温州站仅1.8公里。
- **配套完善。**周边有温州第五十一中学、温州中学、温州（瓯海）万象城、瓯海第三人民医院等优质配套。



温州中学街坊A-02地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
12	温州中学街坊A-02地块	商服	12	1.3	1.6



温州（瓯海）万象城



三垟湿地景区

黄屿单元C-11地块

瓯海区 | 三垟街道

联系方式：生态园管委会

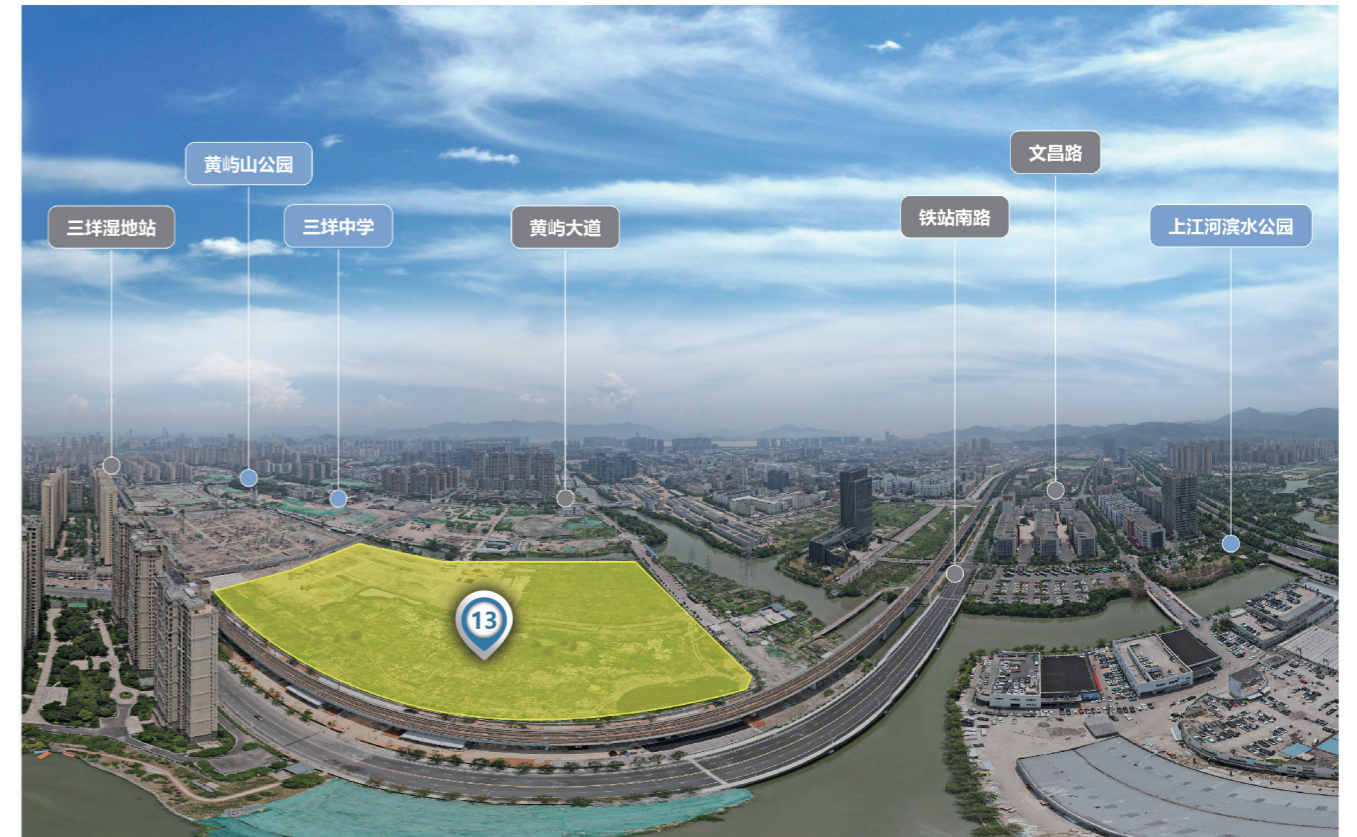
0577-86686836



温州读地手册

地块优势：

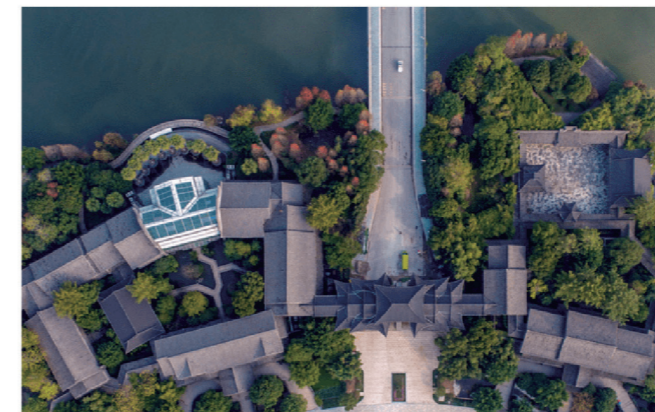
- **交通便利。**地块距S1线三垟湿地站900米，周边路网密布，出行方便。
- **居住氛围。**周边以住宅为主，分布万科·金城传奇、中梁·首府壹号院等小区，已形成浓厚的居住氛围。
- **配套丰富。**周边现有中小学教育资源丰富，距温州龙湾吾悦广场1.6公里，距瓯海区第三人民医院3.9公里。
- **生态优美。**地块两面环水，周边水系发达，南临三垟湿地，生态环境优美。



黄屿单元C-11地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
13	黄屿单元C-11地块	住宅	122	22	2.7



三垟湿地



吾悦广场

温州湾新区

——浙江省第七座省级新区

新区印象 IMPRESSION

温州湾新区于2022年1月成立，是浙江省第七座省级新区。是温州城市东拓的主战场，是国家级开发区、高新区、自创区等战略平台叠加的区域，是温州高能级平台集聚度最高的区域，是温州“两新千亿”产业集群起航的区域。未来新区规划打造为全民营经济高质量发展示范区、长三角先进制造集聚高地、浙江东南沿海科技创新高地、温州都市区产城融合新城区。

区域优势 REGIONAL ADVANTAGES

- ◆ **区域优势**
新区临瓯江、直面东海，衔接乐清、瑞安两大经济强市，是温州中心城区做大做强的重要节点区域。
- ◆ **产业高地**
拥有雄厚的高新技术产业基础即温州高新区（浙南科技城）、经济开发区两大开发区。2022年高新技术产业增加值全市第一，生命健康规上制造业产值全市第一。产值超亿企业达230家，超亿规模总量占比达78.1%。
- ◆ **交通枢纽**
拥有龙湾国际机场、轻轨S1线、轻轨S2线（在建）以及规划中的温州高铁东站，打造具有国际视野、世界一流的“第四代+”空铁枢纽典范。
- ◆ **人口优势**
根据第七次人口普查数据，温州湾新区辖区范围内总人口超40万，人口基数厚实，需求强劲。

黄石山北单元02-B-04/06/07/08/12地块

温州湾新区 | 瑶溪街道

联系方式：高新区（经开区）管委会

0577-88019795



温州读地手册

地块优势：

- **规划利好。** 所在区域是温州湾新区的重要组成部分，温州湾新区是省政府设立的第七个省级新区，发展潜力较大。
- **江景资源。** 地块北侧独享稀缺江景资源，沿江将打造六大主题公园，有利打造高品质产品。
- **交通便捷。** 靠近机场大道入口，可快速到达龙湾中心区和鹿城中心区，距离机场和规划的温州东站仅6公里左右。



黄石山北单元02-B-04/06/07/08/12地块

地块指标：

序号	地块名称	用地性质	用地面积 (亩)	总建筑面积 (万㎡)	容积率
14	黄石山北单元02-B-04/06/07/08/12地块	商住	141.9	23.1	2.8



黄石山北单元鸟瞰图



黄石山公园