

时报房探第四站:中海·钱塘山水

产品极具特色,定价市场接受度高

□ 时报记者 吴晓冬 王晋

6月22日,中海·钱塘山水开盘,在杭州市商品住宅销售排行榜上一路领先。最近,该项目的排屋样板房也出炉了,更是吸引了不少高端客户前去参观。

作为中海在杭的首个项目,钱塘山水在淡季市场上的热销,确实让不少人投以关注的目光。那么,到底钱塘山水的魅力何在?该项目是不是物有所值?专家和建筑师们又是怎么看待的?上周末,时报房探再次出发。

距离:
离市区半小时左右车程

记者从报社出发,沿中河高架、复兴大桥到达江南岸,再经沿江大道一路往西,半小时不到便到达了中海·钱塘山水项目现场,项目对面就是杭二中。

作为中海地产在杭州的首个项目,钱塘山水地处群山环抱的钱江湾东南岸。记者从项目沙盘中看到,沿江布置的Townhouse,以及形成“C”字型布局的沿路高层,建筑之间基本不会造成景观的遮挡,最大程度上容纳了江景。据观察,项目最西侧的排屋及高层住宅距钱塘江堤不到百米。

产品:
魔方户型最受欢迎

当记者实地前往中海·钱塘山水时,虽然该项目一期户型已经销售近九成,但是现场看房客户仍然络绎不绝。

据项目相关负责人介绍,在目前的销售中,89平方米的样板房户型最受购房者欢迎,它将传统的90平方米做成了“两房+两卫+2x空间”,而被业内称为“魔方户型”。除了概念新颖之外,近10余平方米的附加面积也是购房者下单觉得实惠的原因之一,自6月21日推出以来,短短半个月不到的时间,就已经销售了90%。

一位在现场等候的江女士告诉记者,这次自己前来陪妹妹签协议:我妹妹买的是89平方米的户型,我们衡量了钱塘山水的位置和产品,再比对现在的整个市场状况,11000元/平方米的均价性价比已非常高了。”

“类独栋概念”的江景城市排屋

看到中海的排屋,记者眼前一亮。进入排屋样板房中,推门可见的是一扇约4米见宽的大窗;约7米的大开间客厅,双层挑高的餐厅及起居室,大气印象立刻迎面而来。值得一提的是地下室,除了家庭活动室之外,下沉式天井设计既保证了地下室的采光和通风,而且中式水景小品的设计又成为居室中又一景观。而最令人惊讶的是三层主卧,设计师巧妙地设置了两面落地大窗,并将床榻设计在整个主卧的中心位置。通过舒展的视野,钱塘江及周边美景尽收眼底,让人不禁赞叹主卧的豪华与气派。

在现场还可以看到,钱塘山水的沿江Townhouse均是以“类独栋概念”为依托而进行规划的,排屋之间通过规划中的错落,有着与独

栋别墅媲美的透视效果;而整体抬高三米的地基也可以保证每户的观景效果。在参观样板房的过程中,记者切身感受到“下沉空间”、“可变空间”、“错层分区”等设计所带来的生活趣味,为整个排屋增添了不少人性化空间。

记者看到,相对于高层住宅的建设,排屋的工程进度要明显快得多。据悉,整个楼盘将于2010年年中交付。中海相关负责人告诉记者,排屋户型面积为260—330平方米,但是实际可用面积有500多平方米。据悉,整个项目共39套排屋,目前已销售25套。

建筑师

中国联合工程公司第一建筑设计院副院长 徐磊

排屋拥有杭州难得的空间尺度

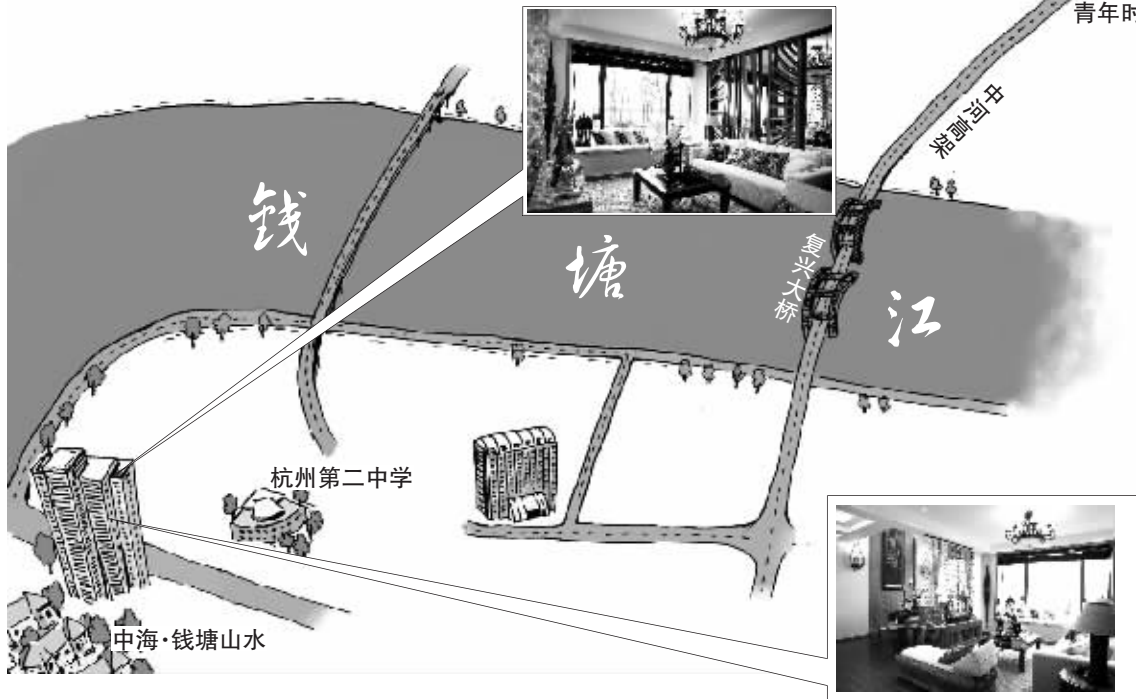
中海这次的设计是为购房者量身设计的,特别是89平方米的主力小户型,设计得十分讲究,而非硬拼硬凑的那种,可以保证每户都有十

分充裕的空间。

比如这次推出的样板房,进门先是客厅、厨房,最后是起居室、休息区,层层递进,近乎全面地照顾到了小户型业主的隐私与居住需求,既尊重居住者的居住感受,也照顾了前来串门的客人的感受。

在具体户型方面,89平方米户型将露台用在室内,丰富了住宅的内部空间。中海并不像其他开发商那样,将小户型留在最后建设,而是给小户型足够的重视,能够保证每个小户型的江边景观。但钱塘山水小户型也有不足的地方,如注重客厅尺度,因此厨房、餐厅相对较小。

相比之下,排屋的设计就很经典,考虑得十分周到。该项目第一排的排屋多是边花园的设计,房子边上的花园将每户自然地隔开,且留给用户较大的空间。卧室、开间的尺度给得比较充分。大空间、宽尺度的设计是排屋的一种回归,这在现在的杭州是十分难得的。



专家

双赢置业营销机构总经理 章惠芳

“深圳风”设计特点明显

中海·钱塘山水给我的总体感觉不错,整个产品在设计、布局上比较大气,有自身的设计特色。

从区域上来说,钱塘山水的地段很有优势,临近钱塘江,拥有宜人江景;地处滨江开发区,有较大的发展前途;11000元/平方米的开盘均价,也利于购房者接受。

美中不足的是,由于项目布局、户型仍采用了一些深圳风格,产品可能不大适合江南人的审美,而是更适合深圳等南方城市,在符合光照标准的基础上,部分房子的采光上也会存在一定不足。但现在看到的还只是样板房,最

终还要涉及到产品的外立面、用材以及内部的一些小景观等,从中海这一品牌公司而言,我相信能处理好这些问题。

专业机构

中国房地产指数

项目专项测评结果:AA

据中海·钱塘山水项目各分项因素综合测评,最终认定其为AA级评级项目,作为消费投资的特别推荐。

项目所处城市宏观环境总体良好,企业实力雄厚,品牌信誉有保障,有操作高端项目的丰富经验,具备规避风险的能力,且在区域内具有较强的市场影响力;项目一线江景的地块位置佳,规划设计合理,配套完善、宜居;区域内供求基本平衡,政府投入较大,配套逐步完善,自然条件好,有较大的发展空间。

