



楼盘链接

楼盘名称:三墩颐景园

区 域:西湖区

楼盘地址:三墩路董家路口

开盘时间:2006年8月12日(曲水苑3#、8#)

交付时间:2008年6月

楼盘均价:6078元/平方米

周边楼盘:亲亲家园、兰韵天城、天阳美林湾

楼盘介绍:三墩颐景园坐落于水乡古镇三墩镇,东至通济路,靠董家路,古至厚仁路,地处以浙江大学紫金港校区为中心的大学城板块。总占地面积102亩、规划容积率1.8,主要由小高层公寓、排屋组成。

将生活艺术进行到底

“三墩颐景园之所以能够在众多楼盘竞争格局中脱颖而出,很大一部分原因是由于颐景园‘融中西建筑文化之精粹,开现代家居园林之先河’的独特魅力……当然,三墩板块的‘前行步调’吸引了不少眼球。”

去年8月1日,位于三墩板块的三墩颐景园开盘,创造33套房源开盘当日售罄的奇迹。两个月后再次推出荷风苑15号楼42套小高层公寓,一天内预定39套,销售率达90%。在连续两次创造销售奇迹之后,三墩颐景园14号楼又于11月10日悄然登场,日销售率达80%,位列杭城日销售量第二。

今年8月12日三墩颐景园又推出了曲水苑3号楼、8号楼,共84套房源,当场下定套数过半。8月14日,三墩颐景园以5739元/平方米的均价卖出9套,是杭州当天楼市里的销售冠军。据杭州透明售房网显示,8月15日当天商品房成交最多的还属三墩颐景园,以5661元/平方米的均价卖了23套,遥遥领先其它成交楼盘。

从杭城楼市来看,三墩板块的楼盘日渐活跃,这里的小高层住宅供应很充足,竞争也激烈,为什么三墩颐景园脱颖而出而被众多业内人士惊羡呢?杭州三盛房产副总经理陈立新为记者解答了这个问题。

思考:“居者有其屋”

“三盛房产是一个老牌子,在房地产行业打拼了十年,致力于园林式住宅的开发,得到了客户的认可。公司将中国古典园林和欧式建筑、传统居家理想和现代生活方式有机融合,树立了‘中国第一园林地产’的品牌。客户对古典园林风格的环境有一种发自内心的亲近感。现在楼市回归理性,购房者以自住需求为主,所以更加注重楼盘的性价比。均价6078元/平方米、总价65万元就可以得三房,这比周边的楼盘更加实惠。楼盘此次开出的价格,比三墩在售楼盘房价每平方米低800元左右,着实有吸引力。”

陈立新告诉记者,“面对房产市场的理性回归,消费者消费观念的理性成熟,开发商同样要用理性、积极的态度来面对。‘居者有其屋’是人们最初的思考,为老百姓提供真正符合需求,又符合其购买能力的楼盘,才是所需。高品质不一定是高价格的代名词,优质低价才是老百姓所真正需要的。我们的理念是建筑和环境与人的和谐,考虑的是建筑和环境形态与多数人日常生活相契合,静能安居,动不相扰,使价格与价值的和谐不谋而合。”

生活:“园林深处有人家”

随着人们品位的提高,人们对精神、物质生活要求的逐步提高,住宅环境问题成为社会各界关注的焦点。人们对住宅环境需求不断提升,环境和建筑已经没有此轻彼重的划分,两者同时服务于生活,特别是就今后生态园林住宅环境发展的大趋势,环境规划已经

放在一个相当重要的位置,必须和建筑一起整体考虑。

值得一提的是,三盛颐景园的中式风格不仅仅是简单地照抄中国的老房子格调,而是将中式庭院强调的中国传统空间感觉和现代的生活方式结合,这种结合体现了房产发展的一种追求。如果只是简单复古,不符合现代人的需求,它肯定会被淘汰。随着中国传统文化的复兴和回归,作为一种文化,中式住宅必然会占有自己的一席之地。

“融中西建筑文化之精粹,开现代家居园林之先河”……三盛园林式住宅的开发理念,无疑是对中国房地产的一个大胆创新,同时也是对中国传统文化的继承发扬与完美诠释。从早先的简单绿化转向整体园林艺术,从单调氛围转向深厚人文气氛,让建筑不单纯是建筑。全力营造一个阳光绿地、碧水蓝天、湖光山色、小桥流水的美好家居环境,实现人与自然的和谐,营造“园林深处有人家”的意境。这一别出心裁的创意使得颐景园在激烈的竞争中独树一帜。

颐景园园区携山携水,以湖造景,以园取胜,吸纳苏州园林造园手法之精粹,形成私家园林庭院、溪流组团景观、颐景湖中央景区三重园林景观。“自然、历史、亲和、艺术”是追随其中的原则,充分体现人文思想。三墩颐景园整个地块建筑群体走势南低北高,总体设计既相对独立又有机结合。各区块内道路、水系、建筑规划巧妙,独立成园,与整个小区的道路、水系、建筑水系相融相契,结为一体。三盛颐景园将精致的民族建筑小品巧妙地融入古典园林环境中,非常讲究中国传统文化的意境与修养,小桥流水、园亭楼阁、套室回廊、叠石成山……这些园林式人居住宅,让居住者感受到了中国居家文化的博大。

三墩:走近“后城西时代”

美国的旧金山用一座名城、一座名校带动一座城市的发展。三墩有着悠久的历史、深厚的文化底蕴,具有建设知识社区的基本条件,成为杭州市重点打造的一个全新区块,她与主城区之间的交通便捷,兼具文化氛围,人气越来越旺,从此步入一个新的发展步调。

三墩原有的建设与浙江大学紫金港校区的迁入,各路交通路线的相继连通,使其成为杭州近郊区块中交通最方便、生活设施和基础配套相对完备的区块。三墩逐渐成为人们选择居住地方的热点之一。三墩给了颐景园快速成长的空间。颐景园坚持内外兼修,坚持和谐统一。周边交通四通八达,地铁2号线规划过境并就近设站;邻近西溪湿地公园,静享千年西溪风景;处于新浙大生活圈核心示范区内,构筑浓厚的文化内涵……颐景园,坐享百年书香,与繁华为邻,是享受生活不可多得的板块,伴随着住宅产业在这里的不断发展,逐渐成为人们眼中的“后城西时代”的理想居所。

文/陈丽丽



二手楼市

新政使二手房市场日趋平静

进入8月,整个二级市场显现出平静,看房、咨询的客户明显地在减少。8月上旬市场求购力比7月下旬整整下降了63.9%。

从外滩房产相关统计数据来看,由于受到“个税复征”实施的影响,8月上旬挂牌房源数量比7月下旬整整下降了50.36%。从8月新增挂牌房源来看,房改房所占比例相对较高,占了总挂牌量的40.58%,比7月下旬所占比例上升了5.33%;从成交来看,8月上旬比7月下旬成交量下降了86.21%,成交房源均以房改房为主;成交房源的建筑年份也都集中在2000年以前的房源;建筑面积在100平方米以下的房源占了总成交量的75%。

从8月1日-20日成交的房源中发现,本月至今的成交房源以“房改房”为主,占了总成交量的87.5%。据外滩房产分析,由于“房改房”通常建筑年份相对较早,购买年限满五年以上的可能性较大,所以在税费方面所涉及到的就会相对小些,对于买卖双方来说,“综合税”是一笔不小的购房成本。

从8月成交房源相关数据来看,购买年限满五年的房源,占了总成交量的75%;购买年限满五年并非是唯一用房的,占了总成交量的25%;房东承担“个税”的占了总成交量的50%,此类房东都是要重新购置新居,所以成为了房东主动承担“个税”的一个原因。据门店经纪人反映,现在购买年限满五年又不涉及到“个税”的房源,在挂牌市场占了一定优势。

伴随着市场的任何一丝变化,买卖双方的心态也在不断地变化。那么近期他们的心态又是如何的呢?随着个税细节的逐渐出台,持续观望许久的交易双方,心态逐渐分化。在外滩房产在对原挂售房东的回访调查中发现:有9.02%的房东已在“8.1”大限以前将挂牌房源

出售;40.66%的房东表示税费可以协商或考虑再说的;9.34%房东表示暂不出售;6.33%的房东明确表示采取封盘举措,退出市场;3.8%的房东表示将把手中物业转售为租,暂时过渡;6.01%的房东明确表示不承担税收;而打算降价脱手的房东比例为2.53%;5.22%的房东表示愿意承担个税。挂牌房源为唯一用房并满五年的,占了总回访房源的5.22%;而涨价的挂牌房源,只占了总回访房源的0.79%。

相对于前期大量客户观望的状态不同,现时表示继续观望的购房客户降至50%,其余29%的客户表示,只要价格达到自己心理价位,就会立即购买。

截至今日,个税已开征多日,相对于8月1日大限之后的头几日,现时二手市场成交情况稍有起色。据各门店对客户跟踪调查显示,由于现时政策细则并未全部出台,致使部分购房者仍旧选择驻足观望,尚有大量的购买力受到抑制。特别是房龄5年内的次新房源,客户可望而不可“急”的情况较为明显。对此,有关人士表示,现时阶段交易双方最大的阻碍并非是在税收款项的缴纳上,而是在于对于宏观政策和政策细则的不明确。由于买卖双方对于政策的接受以及消化都需要一定时间,在政策实施细节明朗之前,市场观望气氛相对浓厚也属正常。随着各项调控实施细则的逐步出台和完善,市场层面对于政策有比较明确的认识之后,活性应该会开始恢复。购房毕竟不同于一般的消费品,购房者对于市场的刚性需求仍然有持续性的特点。相比“8月1日”大限之前,现时二手市场上,部分客户的心态已有很大的改善,这就为之后交易回暖铺垫了良好的基础。

(外滩房产提供)