

长三角中国房地产金三角 之产品秀场

典型项目

优秀产品的独特之处

虽然长三角楼盘在整体上大势趋同,但由于不同城市的文化、历史、人文、地域特色等有所不同,优秀突出的产品仍然各自有独特之处。

●上海八号桥(上海)



LOFT 在上海的精致发挥,既将传统工业区成功改造为艺术工作区,成为城市中艺术活动的心灵地,又将上海独特的小资文化发挥的淋漓尽致。

上海市建国中路重庆南路口的“8 号桥”,过去的工厂现在是一间艺术家的工作室。经过精心的改造,原来那些厚重的砖墙、林立的管道、斑驳的地面被保留了下来,使整个空间充满了工业文明时代的沧桑韵味。

●海上海(上海)



上海特色定位的创意居住区,以创意生态住宅及商业街取胜。

海上海创意生态居总建筑面积近 9 万平方米,共 7 栋 18-23 层的精致住宅环绿而居。创意商业街是“海上海”灵魂的载体,它的主题定位是成为一条体现上海城市精神的魅力场,成为一个展示文化原创活力的竞技场。

●西湖新天地(杭州)



“新天地”现象中成功的典范。
“西湖天地”依山傍水,有着得天独厚环境优势:面湖而立,绿树成荫,繁茂绿色中夹杂着杭州传统的老式建筑。通过湖面、园林、历史遗迹的组合,不露痕迹地将现代时尚元素融合进来,以现代手法传达出杭州特有的山水园林历史建筑氛围。

●南京锋尚(南京)



实实在在的节能设计与节能教科书,使人们实实在在体会到了节能建筑。
南京锋尚国际公寓的关键词就是“零能耗”,所谓“零能耗”,并不是指建筑不消耗能量,而是指全年能耗指标在基本照明、夏季制冷、冬季采暖三方面实现消耗与节约转化达到平衡,实现“零”能耗。

●宁波天一广场(宁波)



具有强烈广告效应的商业地产,商业策划上的成功以及明星建筑师的参与,双重推动了天一广场的成功。

融休闲、商贸、旅游、餐饮、购物于一体的大型城市中心商业广场,被誉为宁波的商业航母。天一广场是宁波超大规模的园林式休闲广场和商业中心,景观建设匠心独用。

产品秀场
佳品层出不穷

□本报地产评论员 房蓉



随着世博会的临近,长三角楼盘受到更多关注。

长三角地区由于独特的人文、地理位置和气候特点,形成了具有鲜明特色的商业地产及住宅市场。在一个经过多年开发而渐趋成熟的市场,建筑受到成本、价格、气候条件、建造方式、文化习俗等的制约,并经过不断地选择和优化会趋于一致。然而,优秀突出的产品仍然伴有独一无二的产品概念,给人耳目一新的感觉,从而在众多楼盘中脱颖而出。专家预测:随着世博会的临近,长三角地区的商业地产及楼盘将呈现出齐头并进,层出不穷的状况。

大势趋同

“随着长三角地区在经济物质上的紧密联系,商业地产及住宅市场也趋于呈现强烈一致性的景象。”上海五合国际建筑设计咨询有限公司项目总监万晔表示:经济资源和要素资源正在加速向长三角地区积聚,这为长三角各个城市房地产业发展提供了巨大的发展潜能。作为在 GDP 中比重较大的房地产市场,在资源向长三角地区集聚的过程中,其对商业地产及住宅的认同也必然会表现出一定的趋同效应。与此同时,长三角各城市还面临着产业发展、交通网络基础设施以及政策环境等多个同步一体化。

翻看长三角地区的楼盘广告,可以明显地感觉到这种住宅类型的趋同性。例如一梯两户,小高层板式正在成为一种成熟的房型。“即使创新也不应该是一味地标新立异,而是应该向纵深发展,仔细推敲每一个与人的生活息息相关的细节以及控制预算成本,使之能最大程度地满足不断提升的人的

物质和精神的需求。”万晔同时补充到:“现代风格、板片组合、弧形格片屋顶飘板却正在成为新的流行时尚。但如果不加注意,很可能又会成为令人生厌的新的千篇一律。”

“中国物业受香港影响很大,这股风从南面的广深地区逐步向北刮到上海直至北京等地。”万晔指出:香港物业的形式和发展有其自身的理由,其房屋高密度的规划,高昂的楼价,使得造山选水、遍植花木包含着很强烈的商业企图,结果常常是缤纷热烈有余,宁静幽雅不足。长三角地区应发展出各具特色的设计。即使是吸收外来文化,也应该是多方位的,不必拘泥于一时一地。当然,景观设计还应该提倡有品味和特色的个人风格,避免相互效仿,流于雷同。

细节各异

总统来看,长三角地区的小区规划注重住宅对日照、通风的要求,小区景观好,常采用水景,这是对长三角地区地理特色的呼应。“精致细致是长三角物业最大的建筑特色。”万晔总结到:由于长三角地区的地理和气候因素,使得住宅设计的用材多变,空间相对富有变化,立面造型丰富;由于经济的高度发展,产生多层次的人群结构,导致对住宅市场需求的多样化,从而房型设计也针对不同的层次和需求,从高端的大面积房型到小型 SOHO、住宅与办公结合的复合空间等,呈现出变化多端、丰富细致的住宅。

由于长三角地区人口密度逐渐增大,可建设用地面积逐步缩小,因此专家预测:在今后的商业

地产和住宅设计中更加注重对有限土地资源的最大化利用。经济能力的提升导致对科学技术的充分利用到住宅设计中,真正实现高科技节能住宅。”万晔同时强调:由于国家出台的住宅政策,住宅房型亦要追求“小中见大,小中见多,变化丰富”的精致设计,以国家粗放型的发展政策和集约性的发展政策为比喻,以前的住宅设计在一定程度上说就是粗放型的设计,而今后的设计趋势势必为利用高科技、新材料的精致、集约型设计局。

“单纯的房型设计已经不能满足消费者及市场对住宅的要求,而是将高科技技术和高科技材料充分利用到住宅设计中,真正实现高科技节能住宅。”万晔同时强调:由于国家出台的住宅政策,住宅房型亦要追求“小中见大,小中见多,变化丰富”的精致设计,以国家粗放型的发展政策和集约性的发展政策为比喻,以前的住宅设计在一定程度上说就是粗放型的设计,而今后的设计趋势势必为利用高科技、新材料的精致、集约型设计局。

受益世博

万晔非常看好世博对于长三角楼市的利好影响。世博会对一个城市的影响范围之广、影响程度之深,是任何其他会展都无法比拟的,其联动效应也是跨城市、跨区域的。2010 年上海世博会必将使长三角内部的联系空前密切,带来交通设施的加快建设,资金、人才、物资的大量而快速的流动,从而大大推进长三角的区域合作进程。它将在旅游、会展、物流、建筑、商贸、城市规划等领域为长三角地区乃至整个华东地区创造无穷的商机,从而打造出一个“长三角”全新“世博经济圈”,大大推动长江三角洲的一体化进程。在此过程中,长三角地区的商业地产及楼盘将更加呈现出齐头并进,优秀产品层出的状况。

开发商观点

ARTDECO 移植昆山

上海对昆山发展的影响日益深入。比如房地产业,就可考虑将上海建筑的



孙乔林
上海欣源置业发展(集团)有限公司市场部经理

高端元素、高品质楼盘移植到昆山,提升昆山的城市形象。

欣源置业集团在昆山建造的八万平方米的“国际公馆”,建筑外形为老上海经典的 ARTDECO (装饰主义)建筑风格,致力打造昆山市的新地标。

长三角楼盘细分明显

相对于全国而言,长三角地区的楼盘受区域经济发展的影响较为明显。同时,由于长三角地区在



葛言周
中达集团上海展中商业大厦销售部经理

地域和文化方面的多样性,其建筑也表现出其独特性。以浙江的杭州为例,因其居住环境的舒适性,已成为浙江房地产业的标志和领头羊。杭州的楼盘规划设计比较合理,物业类型明显比其他地区更为多样。

本土与差异化的结晶

一些代表着城市新文化和区域新特色的地标楼盘正在不断兴起。



赵泰斗
倚林房产营销总监

具有两千年文明的昆山古镇锦溪镇的建筑也日新月异,身处淀山湖区域的别墅楼盘更是各具特色,其中,被众多博物馆包围、有“中国民间宝物馆之乡”的倚林佳园建成后就闻名遐迩,85%以上的置业者均来自上海。

打造昆山自己的品牌

昆山南区生活区的楼盘,交通发达是最大亮点。四条高速公路贯穿昆



阮森国
汇杰雅苑专案经理

山全境,沪宁铁路、城际轻轨线构架起与上海、南京之间畅通的铁路通道。众多水网河道沟通太湖与黄浦江。昆山房价仍处于长三角的低谷,投资机遇不可忽视。打造昆山自己品牌楼盘是昆山当地开发商共同追求的一个目标。

楼市将淡漠区域概念

未来长江三角洲将形成世界级的大都市带,房地产市场也将淡漠



李晓明
阳光水世界销售部经理

区域界限。可以预见,未来昆山等地的房地产市场必将掀起一轮新的热潮。
嘉业阳光水世界,做立昆山东区 CBD、CLD 中心,行政商务园 abp、总部工业园、商贸中心、高档住宅区、医疗中心、教育中心、文化中心、体育中心八大功能分区为阳光水世界构建齐全的商业与生活环境。