

# 未来十年 杭州最具价值潜力楼盘

## 兰韵天城价值分析

■□房产作为一种商品，它本身具有价值，具有保值、增值的特性，投资者可以通过转售或者出租形式从中获利。把它作为投资品有其不可替代的优势。房产作为一种商品，也具有它的使用价值，即它具备居住的功能。因此，买一套住着舒心，又有升值空间的房子已成为许多买房人的心愿。■□根据最近的调查表明，居民关注房产价值逐渐演变成一种趋势。价格相对低，区域前景好，建筑、规划与社区环境好，优秀的户型设计都是考量房产价值的重要因素。■□当代社会最主流的家庭形式是三口之家，有些甚至是三代同堂，一套房子如果没有三个房间，功能上总是存在缺陷，国六条的出台，限制了今后楼盘的户型配比，使三房以上的户型从现在的多数变成以后的少数，兰韵天城的舒适型户型设计迎合了当前的消费需求，入选杭州未来十年最有价值潜力楼盘，也是顺理成章、大势所趋。

### 齐全配套，成就完美居住前景

■□房产的价值首先体现在对公共资源的占有，如土地资源、公共配套、自然景观等。所谓地段，一般指的就是这些因素的综合。■□兰韵天城所在的三墩区域可以说是杭州这么多近郊区域中交通最方便的区域。这一方面得益于三墩镇原有的建设，另一方面与浙江大学紫金港校区的迁入有关。古墩路延伸段、振华路、环镇北路、金家渡路、申花路以及苏嘉路等道路基本建成，董家路、环镇东路也在建设中，纵横区域内部的路网初具规模。去三墩的路四通八达，目前主要有3条路径：从莫干山路至三墩，从古墩路至三墩，从上塘高架至留祥路入三墩，到兰韵天城。从市中心可以坐303、333、845、900、860、363、403、211、假日4线以及869路到达。除了规划中的地铁二号线董家路站近在咫尺，今年还计划建设三墩至钱江新城的快速公交二号线。■□三墩不像一些近郊区域那样缺乏必要的生活设施和基础配套，三墩在尚未纳入杭州西湖湖区时就是一个颇具规模的城镇，有着自身已有的传统商业氛围和延续至今的生活人脉。三墩镇不大，但麻雀虽小，五脏俱全。现有的购物场所已有华联超市、联华万家福超市、解百超市、三墩小商品市场等，其他休闲娱乐配套也一应俱全。目前三墩集镇改造工程已经实施，三墩以新型城市次中心为宏图正在建设性的大步快速发展。浙江大学紫金港校区落户，杭州高新技术产业园西湖科技经济园全面启动，政府投入十亿元完善市政配套，地铁二号线规划，五里塘河江南水乡风情街、商业中心、体育中心等大型共建全面展开，银泰、沃尔玛入驻，三墩的各项建设正高速推进，这些都为兰韵天城的价值提供了有力的支撑。■□具体到每一户来讲，对公共资源的占有还体现在容积率、绿化率、小区景观以及公共空间等等。兰韵天城50米宽天然河流罗家斗河景观带和70米宽城市绿化带没有计入小区30%绿化率之内，业主实际享用的公共资源更多，宽阔的楼间距，使得空间感觉更加沁人一等。■□房产的价值还体现在房子本身的品质，它主要包括规划景观设计、建筑材料、工程质量、科技含量等。■□兰韵天城布局充分考虑地形及景观特征，依托南侧70米宽的绿化带和地段内的天然水系，采用半开敞的围合式布局，11幢小高层四周环绕，5幢高层中间林立，形成巧妙的围合、穿插关系，使中心绿地空间有收有放，富于张力，空间层次更加丰富。兰韵天城以集中绿地和河道为中心，形成有序的建筑空间，更吻合三墩的气候特征，取得更好的通风、采光效果。■□在景观设计上，兰韵天城因地制宜，营造“北山、南水、树庭院”生态格局，北面堆山造园成为小区景观高点，山间有曲水跌落，从3米高处流淌而下，流经保留百年的香樟树池，汇入山前1000多平方米的鹅池，池中植有荷花、睡莲，直有“掬水月在手，弄花香满衣”的悠远意境，形成巧夺天工的“香花、活水、树庭院”。■□兰韵天城建筑材质追求功能、结构、外观三者完美的结合，讲究高贵天然、健康环保。住宅节能标准达到50%以上，兰韵天城屋面采用挤塑板保温，并设三道防水系统，门窗均采用静音镀膜彩色铝合金（断桥隔热型）中空双层玻璃门窗，墙体采用环保型烧结页岩砖，在各方面都达到了高品质房产的标准。

### 以人为本，凸现舒适生活理念

■□房产的使用价值，即居住价值，首先体现在户型设计的合理性上。兰韵天城的户型设计以人为本，格调高雅，人性细致，注重实效与科学均衡的尺度。■□加餐厅与厨房结合布局，减少过道浪费，客厅餐厅区域结合，与卧室私密区域互不干扰；排污、洗浴、梳妆、洗衣有机分开，避免了因人员较多时使用的矛盾。同时为了令居住者在户内欣赏到悦目的景观，兰韵天城多处采用飘窗、角窗、落地窗的设计，观景阳台与生活阳台独立，户型内部空间与景观空间相融合，力求每一户都有开放的视线，有水景、园景或广场景观。■□兰韵天城户型面积在65—198平方米之间，满足人们不同的居住需求，还设有真正的意义上的“三代房”。设计师更别出心裁的引进“入户花园”的创意设计，充分利用玄关空间，精致造景，为室内增添了一抹绿意，格调高雅，感觉温馨。■□房产的居住价值还体现在居住的便利性上。兰韵天城建筑底层架空，形成景观通透，视野开阔的泛会所空间。各架空层内设置休闲座椅、乒乓球台、儿童游乐场等休闲娱乐设施，与自然景观融合在一起，以中小尺度的“零件式”形式为住户提供服务，丰富社区人与人之间交流空间。架空层泛会所的设置模糊了时间与空间的界限，倡导在社区内自由交流、沟通，是业主互动、共享的一种生活方式。兰韵天城大众化日常生活需求设施则置于小区边缘生活街的底层商铺，形成半开放格局，以保证业主生活氛围的安静和便利。■□房产的居住价值更体现在人与自然的融合中。兰韵天城拥有一棵百年历史的香樟树，天然河流罗家斗河从中间贯穿，把小区自然分成东西两区。小区南侧依托70米宽的绿化带，形成一个天然的大氧吧，时刻感受清新与惬意。



### 君子之城，建设品牌附加价值

■□房产的附加值首先是品牌价值。浙江新南北集团13年的发展壮大，积极实施品牌战略，先后成功开发了杭州的天封苑、盛德嘉苑、红石商务大厦、富阳的春江花园等多个经典楼盘。现又相继推出了杭州的南北商务港、新青年广场和兰韵天城——2006年荣膺中国·杭州十大城市运营商。新南北已成为杭城房产界的一个品牌。■□房产的附加值其次是文化价值。三墩历史悠久，古称“兰里”，兰的气质和境界与性淡如水的“君子”文化，相得益彰。时光越千年，今天位于古“兰里”的兰韵天城，在新浙大人文生活圈浓厚文化氛围的熏陶下，继承兰高洁典雅、清高淡泊的君子之风，将现代人居与传统文化完美结合，成为名副其实的“君子之城”。■□房产的附加值再者是物业服务价值。兰韵天城导入尊老爱幼、和睦相处、关心自己、关爱家人、关注社会等传统美德，以家庭亲情、和谐理念营造良好的社区文化氛围，给业主提供完善尽美的物业管理服务。

### 高性价比，引领理性置业趋势

■□日前，楼市开始逐步进入理性购房时代，购房者关注焦点已经开始从原来的楼盘地段和品牌名气向产品综合性价比转变。■□如果说以较低的价格买到高品质的舒适住宅是大多数消费者的梦想，那么兰韵天城则完美诠释了性与价的和谐统一。兰韵天城坐拥三墩成熟完善的配套，以传统文化结合房地产开发，演绎现代人居新境界，在规划上具有低密度、低容积率、开阔楼间距的优势；在景观上，兰韵天城又有“北山、南水、树庭院”的山水景观特色；在户型设计上，兰韵天城追求人性细致，注重实效与科学均衡的尺度，提倡舒适人性的居住理念。因此广受自住型消费者追捧。■□目前三墩区域有10多个已交付使用的小区，新世纪花园、金鹰公寓、信鸿花园、铭雅苑已经初具规模。现在的二手房市场均价接近7000元/㎡，邻近的亲亲家园的价格已经上7000元/㎡了，而兰韵天城的价格却仅在6400元/㎡，具有相当高的性价比。