

“造房子是从1+1开始做的加法,给房子添加的元素越多:品质、环境、细节……房子所得分数提高越多,距离理想中的房子也就越近。”

# 造房子从做加法开始

## ——金海·香滨湾总经理金丽鹰谈房子与生活

当业内人士惊呼楼市淡季的时候,位于九堡地块的金海·香滨湾却销售火热。金海·香滨湾于5月18日推出的一期12号楼98套房源,开盘前3天就有购房者开始排队。新政推出后的两次开盘(6月5日开的11号楼;6月30日开的10号楼),由于购买者太多,均采用了摇号方式,推出的276套房源,开盘当天在几小时内预定一空。这样的热销是得益于地块的选择?户型的设计?景观吸引人?还是自身定位的准确?亦或是人们的情有独钟?记者带着这些疑问采访了金海·香滨湾的总经理金丽鹰。金总敏捷的思路、快速的语调、自信的微笑流淌着造房的独特理念。

### 造大家都喜欢的房子

房子是生活居住的地方,任何一个方面的欠缺都会给生活带来诸多不便。杭州楼盘众多,风格各异,价位不同,老百姓有众多的选择。价位低的可能地段不够好,户型好了可能配套不令人满意。现在老百姓选择房子考虑得很全面,各个方面合适了才会购买。金总从1996年开始做房产到现在已经10多年,了解消费者心目中理想的房子是什么样的,会比较会抓消费者的心理。造房子是从1+1开始做的加法,给房子添加的元素越多:品质、环境、细节……房子所得分数提高越多,距离理想中的房子也就越近。

杭州的购房者非常注重小环境,小环境讲的是一个基础,比如房子的朝向、汽车位的配比、阳台和窗户的设计等都是消费者关注的地方,规划时都应特别细致。在香滨湾户型创作中,先后尝试过三种不同类型的窗。落地窗直上直下,观景角度大,采光面宽,通风流畅,但它必须计入建筑面积,考虑到消费者买房的实惠而遭弃用。八角窗观景面更宽,角度更大,造型时尚靓丽,一度成为项目组的热门选项,但设计师注意到八角窗的设计与楼宇新古典主义的立面风格不够和谐统一——八角窗使整个外立面显得突兀,缺乏协调性,最终未被选用。

几次南下深圳考察后,公司设计组提出了飘窗设计,但又遭到强烈反对,因为采用飘窗“太过奢侈”。虽然飘窗设计可以大大增加室内的有效利用空间,窗由平面转为立体,玻璃面积增大,采光面也随之加大,大大提高了室内的亮度,保证了户内可以多角度、宽视野地欣赏外景物,但是开发商在这中间需要付出巨大代价:飘窗面积是不能计入建筑面积的,“完全是白做”,另外,施工方面的难度也大大增加。创作团队坚持认为要做就做精品,绝不流于平庸,最终飘窗得已顺利落地。现在,香滨湾几乎全部户型都采用了飘窗设计,一些户型甚至有2-3个飘窗,这样户内多出几乎2-3㎡不计入建筑面积的使用面积,户型空间的实用性与舒适性高度融合,颠覆住户对住宅空间的旧体验,建立了住宅尺度的新体悟。

### 选择理想中的生活

生活中,从选衣服到选房子每个人都有自己的标准。选衣服,从款式到质地,年轻人对衣服的选择追求款式新潮、别致;而选房子,首先讲究的就是房子要经得起时间的洗礼——质地是硬杠杠,款式则各有千秋:复古典雅、时尚新潮、简约大方……这也是对生活方式的一个选择。

金海·香滨湾在把握建筑风格的时候,希望留下一个艺术品般的建筑群落,成为城市的亮点,因为高层建筑居多,公司首先设计的是“古典主义式”,样品设计出来后找了100多个购房意向户征求意见,大部分人反映户型太差,阳台小;而现代时尚风格的设计,城市里比比皆是。几年以后,外墙鲜艳的涂料把建筑物渲染得刺眼,落地长窗玻璃却开始发黑发闷。

中国人喜欢中庸,中庸其实是一种平衡——快快乐乐的人生,不就是经常保持着平衡的心态吗?香滨湾的建筑最终采用了新古典主义

的风格,不缺华贵典雅也不乏时尚现代。建筑大部分朝向按照杭州住宅最佳居住朝向——南偏东15.1设计,使小区的每一户都能获得最合理的日照和通风,让住宅拥有更丰富的景观视线,加上宽敞的双阳台设计,使居住空间更加通透对流,保证了每一户的居住空间均好。1.9米进深的阳台,比普通阳台多做了40厘米,采光面更大,视野开敞,有效地拓展了室内的心理空间,将室内生活与外部景观拉得更近,拓展了生活空间。

在越来越有限的生存空间里,环境和细节设计往往最贴近人的生活,视觉上的一点跳动,都会给人带来一丝愉悦,周边的一个微小细节,也会给生活增添一份体贴。香滨湾的小区设计兼顾风景与艺术,小区内充满巴厘岛风情的雕塑作品,这些是公司特地去巴厘岛参观考察的成果。

在地铁一号线的规划中,九堡站点是连接杭州主城、下沙和临平三大区域的枢纽节点。香滨湾社区门口就是建设中的地铁一号线的九堡站站,出门就能搭乘,可轻松实现“市中心工作,九堡生活”的梦想。

文/陈丽丽



### 楼盘链接

楼盘名称:金海·香滨湾  
楼盘均价:6500元/平米  
开盘时间:10号楼2006年6月30日  
周边楼盘:旅游红苹果、美达九月庭院  
楼盘介绍:金海·香滨湾位于杭州市九堡镇中心,东临和睦港;西为东方公寓住宅小区,配备16000平方米大型超市;南靠近规划建设中的地铁一号线九堡站。

## 位于县城繁华地段、共计80亩、均为净地

# 江西省横峰县两宗黄金地块寻找合作或转让

江西某房地产开发有限公司于2003年7月21日通过挂牌取得位于横峰县城境内繁华地段的两宗国有土地使用权。编号为横国用(2003)第2-020号,面积为43340.80M<sup>2</sup>及横国用(2003)第2-017号,面积为10419.20M<sup>2</sup>,合计53760M<sup>2</sup>。用地性质:综合商住。使用权类型为出让。使用年限50年,容积率为2.2。绿化率30%以上,建筑密度30%。现本公司欲寻求合作或整体转让。本企业系横峰县政府招商引资,享有诸多优惠政策。企业资质等级为四级,注册资金为贰仟万元,本地块于2006年3月通过市土地专业机构评估,评估价格为3400万元,现为净地。

欢迎有合作意向的各地房产开发商前来考察、合作!

联系电话: (0793)5780168  
013767333661(赵先生)  
013905008060(王先生)

## 江西省横峰县概况

横峰县位于江西省东北部,地处闽、浙、皖、赣四省,距省城南昌210公里,距上海624公里。全县面积655平方公里,岑阳镇是全县政治、经济、文化中心,镇区面积84.4平方公里。全县版图呈菱形,北高南低,多丘陵,境界东西北三面环山,南缘信江。全县总人口20.87万。横峰是著名的老区县。闽浙(皖)赣省委、省苏维政府、省军区等旧址保存完好,是宝贵的红色资源。

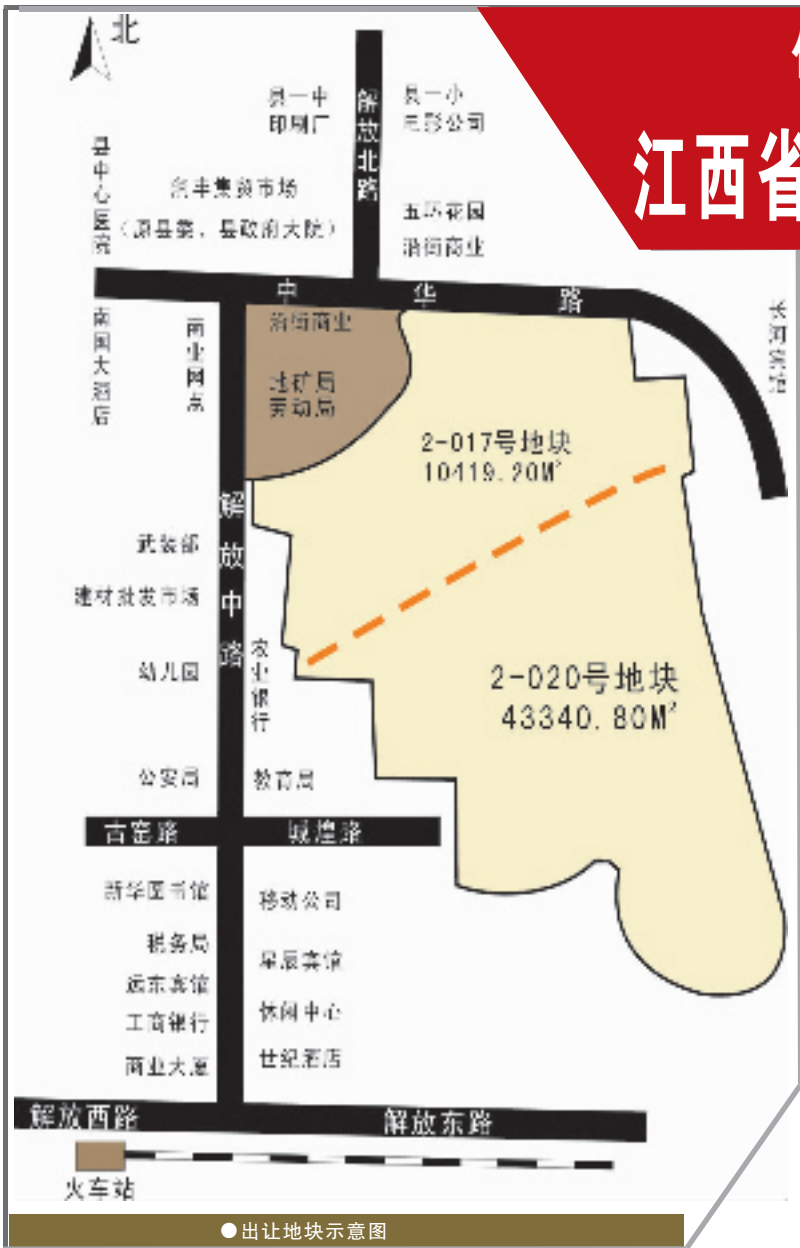
该县自然条件优越。横峰县处于中亚带湿润季风气候,四季分明,气候宜人,雨量充分,年均气温17.5℃-18.3℃之间。年均降水量

1750—2100毫米,光照充足,适宜各种农作物的栽培和生长。

横峰有着得天独厚资源和交通优势。矿藏资源种类繁多。已经探明的矿种有煤、钨、钼、钨、锡、铅、锌等20多种。稀有金属储量位居“亚洲第一”。交通十分便利,浙赣铁路复线横贯东西,横(横峰)南(南平)铁路在县城接轨,320国道、上(饶)德(兴)公路和梨温高速公路穿境而过。横峰因盛产药食两用珍品——葛,而被誉为“中国葛之乡”。葛露、葛粉、葛茶等葛系列产品畅销,饮誉国内外市场。

●相关链接

受该房产公司委托,本报房产版将于近期组织有投资意向的开发商前往江西省横峰县实地考察转让地块,有意者请致电 0571-85310529 报名。



●出让地块示意图