

## ●楼盘链接

楼盘名称:易构街区

开盘时间:待定

物业地址:杭行路与育苗路交叉口,花园岗街168号。

楼盘简介:易构街区占地面积13153平方米;总建筑面积48322.5平方米;由精装修产权式酒店、酒店式公寓和高档商住楼组成;传递自由、个性、现代的SOHO理念,是城北财智精英的首选空间。

都说企业家要懂政治,因为政策决定经济;投资经营者要有眼光,因为方向决定收益。就像6年前很少有人愿意住在城西,而如今已经是寸土寸金。今天,杭州的城市化进程更是如火如荼。

# 易构街区： 自由创富五合一

## ——杭州国强置业副总宋海欧访谈

作为市政府“南新北秀”规划的新经济重心,拱墅区积极实施“开放兴区、环境立区、工业强区”发展战略,未来几年将着力打造“汽车拱墅、物流拱墅、居住拱墅、文化拱墅”四大品牌。国强置业的倾力之作——易构街区,就是位于这一区块。易构街区凭借“纯投资概念型房产”的强劲特色,引起了房产界的关注。近日,我们对国强置业副总宋海欧进行了专访。

### 逆风行驶:自由创富五合一

问:2006年杭州楼市以自住型为主,易构街区作为纯投资概念型房产,如何逆风行驶?

宋:我们打造的易构街区是城北首个综合型五合一自由创富街区,集产权式酒店、商住、SOHO、商业、休闲于一体。在易构街区,多种投资业态相互补充,互为促进,给置业者提供了更多的机会。

商圈具有一种向心的势力,它引领周边大规模成熟社区和商业机构形成一种互动财富流。易构街区地处城北的拱墅区,已成为了浙江省汽车经济的核心地段。汽车城(国际会展中心)、浙江省最大的金通汽配市场、国际顶级汽车品牌凯迪拉克、大众、别克、现代等4S店的入驻,将逐渐形成一个成熟的汽车商业圈。依靠巨大的连锁反应,易构街区在区域范围内的经济吸附力将会日渐增强。

从交通上来看,易构街区紧邻汽车北站、104、320国道,可直接进入上塘高架、沪杭高速,距武林广场约8公里,距离西湖约10公里,不论到闹市区还是出远门都方便自如。

购房投资是不少人的长期打算。成熟的商业氛围、轻松的居住环境、便利的交通、较低的总价和完善的配套设施,是易构街区具备发展潜力的关键。

### 精致细节,展现完美品质

问:从建筑、户型、配套,易构街区如何呈现高品质楼盘?

宋:易构街区由两幢高层组成,楼宇前后平行错开,并由两组回字型裙房连接构成整体建筑布局。其中A幢5-10层为全装全配拎包即可入住的产权式酒店,11-15层为精装修SOHO,16层为LOFT户型;B幢则为商住两用楼。小区配置了特色商业内街和地下停车场。

易构街区在户型设计上可谓“麻雀虽小,五脏俱全”。易构街区提倡的户型易于架构,这体现空间的组织性上。户型空间

可自由安排,没有真正意义上的阻隔,户与户之间可以自由组合,自主打造多元化的领地。另外,易构街区的主力户型在30-90平方米,投资总额小。楼层层高高达3.2米,兼有部分层高4.78米经典LOFT稀缺户型;在SOHO户型设计上,更是考虑到一些现代新兴产业的工作者,把住家和工作融为一体。从趋势上看,LOFT和SOHO正越来越受到各界成功人士的追捧。

我们的大堂设计是参照四星级标准装修的,豪华、时尚,让客户踏入的那一刻,便倍感尊贵。在易构街区,会配备西餐/商务餐厅、休闲吧、公共多功能会议室、网球场、棋牌房。让商务会谈更为气派,同时让业务洽谈更为愉悦、轻松。其中顶花园的配备,业主更可以在此举办户外PARTY、沙龙聚会。

### 解构易构缘起

问:目前杭州多家房产公司推出酒店式、商住两用公寓,如何在竞争中胜人一筹?

宋:易构街区从诞生的那天起,就非常重视项目的创新和追求差异化。项目如果只是一味地跟着别人的脚步,而没有独树一帜的亮点,是很难在风云变幻的市场占得一席之地的。

目前易构街区推出第三代返租模式,把产权式酒店部分楼层实行自由菜单式返租,真正做到了为业主贴心考虑,实现良好的投资理财计划。打比方说:如果你经常来杭出差或者度假,或者定居杭州却因为各种原因经常出差3个月以上3年以内,在指定楼层都可提前与酒店管理公司签订短期租赁协议,酒店将负责包租,这样不仅能赚一笔不小的房租且还省去了物业费,你的房子可以无时无刻发挥作用,为你产生最大的投资和利用价值。

在品牌推广方面,我们将发挥创新理念,更有效地吸引消费群。有人对我们楼盘的名称很好奇。其实易构街区的名称源于英文easy go,我们赋予它的是“容易到达成功彼岸”的内涵。同时易构和易购谐音,也是希望能够做出高性价比的好房子,实现广大客户轻松置业的迫切愿望。

对于售楼部的选址,我们也是考量过的。售楼部设在国际会展中心,既方便目标客户看盘,又能够把信息在第一时间传达。现在已有不少汽车城的客户前来咨询,售楼部本身就发挥了巨大的广告效应。在今后的楼盘推广中,我们更多地希望采用活动营销和体验式营销的方式,让客户全方位地了解楼盘。

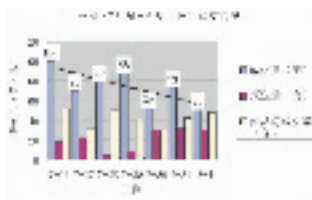
文/朱康翎 厉睿



## ●一周楼评

## 成交低迷,均价创历史新高

(7月26日至8月2日)



据杭州透明售房系统显示:本周共成交513套,预定147套,其中商品房成交296套,比上周分别下降4%、10%、上升11.7%,交易面积共54254.13平方米,比上周下跌9.6%了。成交量在本周第一天突破百套之后,成交量却达到了近日来的最高数,但整体的不振依然没有改变,从第二天开始出现下滑,跌至最后一天(8月1日)的51套,在预定量上依然低迷,每天都在30套以下。

本周销售均价8798元/平方米,其中住宅均价7188元/平方

米,其中商品房成交均价10954元/平方米,分别比上周上升6.6%,下跌1.5%,上升6%。

其中每天的商品房成交均价在这周的8月1日出现新高,商品房成交均价达到了20322元/平方米,这主要是由于杭州国际商务中心以70000元/平米的均价成交8套,抬高了当天整体价格。

本周销售较好楼盘有美都广场、世纪新筑、金色海岸、风雅钱塘、杭州大世界五金城、白云大厦、杭州国际商务中心,主要集中在江干区、滨江区和西湖区。

随着杭州市地区细则的出台,和8月份开始执行的二手房20%个税,使消费者目前的观望氛围更为浓厚,老盘的销售压力进一步加大。

(以上数据来源杭州透明售房系统,仅供参考,一切以开发商提供数据为准。)

文/贾健

## ●二手楼市

## 个税开征 成交冲刺

本周整体市场求购力得以回升,比上周上升了55.56%,并且成为本月最高点。27日个税复征的消息,无疑将在短期内推动二手房市场的成交。

据外滩房产统计,本周挂牌房源主要为建筑年份在1990-2000年之间的房源,占总挂牌量的55.77%,比上周上升了4.5%左右。建筑年份在1990年以前的挂牌房源所占比例比上周下降4%左右。面积在50平方米以下的挂牌房源,本周挂牌比例有所下降,比上周下降5.87%。挂牌房源的面积,主要集中在50-100平方米,占了总挂牌量的55.77%;此外,本周挂

牌均价在万元以上的房源明显比上周有所减少,下降幅度达到了14%左右;挂牌均价7000-10000元/平方米的房源仍为二手房主流,占了总挂牌量的73%,比上周上升了13%。

本周成交房源“房改房”、“商品房”所占成交的比例持平,各为44%左右;从成交房源的建筑年份来看,本周2000年以后的房源成交比例比上周增长了44%,但成交面积仍都集中在100平方米以下的房源;成交均价基本集中在7000-10000元/平方米,占了总成交量的77%左右。