

- ◎楼盘名称:中海雍城世家英伦风情街
- ◎所属区域:鄞州区
- ◎售楼地址:钱湖南路 1198 号(诺丁汉大学西侧)
- ◎参考售价:均价 22800 元 / 平方米起
- ◎物业类型:商铺
- ◎交付时间:2012 年
- ◎装修情况:毛坯
- ◎容积率:2.00
- ◎绿化率:30%

楼盘概况

中海雍城世家英伦风情街为中海雍城世家沿街底商，商铺总建筑面积近 8 万平方米，由宁波中海和协置业发展有限公司开发。



中海雍城世家英伦风情街现已在售

社区旺铺 一线临街

●壹周楼市记者 饶丽娟

直击售楼处

住宅房源少量在售

据壹周楼市记者了解，目前雍城世家房源销售情况良好，工程进度平稳进行。其位于小区南面的别墅区已进入装修阶段；高层住宅外立面已出，少数几幢在维护当中。另外，据售楼处销售人员介绍，在 6 月底开盘的中海学院派目前去化 80% 左右，现在售房源是后期推出的户型面积为 57 平方米的住宅。此外，该项目于 12 月 11 日推出了英伦风情街。记者踩盘当日恰逢甬城气温骤降，呼啸的北风、寒冷的天气，在记者预想中的售楼处应该是门可罗雀的，但其实不然，与记者同时到达售楼处的还有一对驱私家车前来选购房源的夫妻。

地段分析

社区庞大 消费力旺盛

中海雍城世家总占地面积为 198044 平方米，南区以高端低密度别墅区为主，主要包括双拼、联排和叠墅；北区以高层为主，大小户型均有。其中南区占地面积为 81345 平方米，北区占地面积为 116699 平方米。而中海雍城世家英伦风情街是北面高层住宅 51、53、56、57 号楼裙楼底商，主要沿泰康中路和钱湖南路分布。

据其工作人员介绍，英伦风情街如此分布是有其理由的。首先，与中海雍城世家一路之隔便是宁波高教园区，周边大学林立，尤其是其紧邻的诺丁汉大学，师生人数多，潜在消费群体很庞大。其次，56 号楼人口密度颇大，记者从沙盘图上看到此幢住宅大楼为 3 幢连体式设计，主力户型为 57、75 平方米两种，独栋一层 6 户，3 幢共计 18 户，仅 56 号楼中海学院派就有多达 500 户人家。最后，51、53、57 号楼基本在 300 户房源以上。综上可见沿高层住宅分布的底商消费人群庞大。



潜在消费群体庞大

项目特色

大面宽均临街

英伦风情街共有商铺 36 间，皆为一线沿街，大面

宽，沿钱湖南路与泰康中路分布，户型面积在 78-385 平方米之间，沿街商铺分上下两层，底层挑高 4.2 米，上层 3.6 米，单铺面宽可达 7 米，商铺进深在 6.9-18.8 米之间。

金角银边 现主推 14 间商铺

中海雍城世家英伦风情街已于 12 月 11 日正式对外出售，此次英伦风情街主推泰康中路与钱湖南路交界转弯处的 14 间商铺。面积在 78-385 平方米之间，均价 22800 元 / 平方米起。值得一提的是，此次主推的 14 间商铺处于钱湖南路与泰康中路两条城市主干道的交会处，记者从工作人员提供的商铺分布示意图上看到，由两条主干道组成的夹角也正处于小区北面的入口中心位置。从图上可以看到，标号为 1-10 和 1-11 的这两间商铺正对着小区中央广场，人流量大。提及这 14 间商铺的位置时，销售主管方小姐表示这几间商铺位于业内人所说的“金角”上，正所谓“金角银边”，位于交通要道的商铺位置佳，销售情况会相对较好。



商铺分布示意图

既然如此，那“金角银边”上的商铺价格是否也比较高呢？对于这一点，方主管解释道：“英伦风情街商铺面积在 78-385 平方米之间，面积上跨度较大，单从这 14 间商铺来讲，面积最大的是 1-10 这间商铺，有 358 平方米，价格随面积波动，面积越大单价方面则会相对较低，目前均价大致在 22800 元 / 平方米。”听了方主管的介绍之后，记者就详细地查看了目前这 14 间商铺的销售情况，从其售楼处公布的销控表上看到 1-5、1-6 这两间商铺已售出。至于前面提到过的，位置最好的 1-10 和 1-11 商铺，记者猜想可能是因为其面积过大，总价太高，所以影响了其销售。

得房率高 方便灵活运用

英伦风情街为高层住宅裙楼底商，在内部结构上属于无剪力墙仅有承重柱的设计，这样一来商铺利用率会比较高，得房率均在 90% 以上，其中 51、53 号楼底层商铺得房率约 97%；56、57 号楼底层商铺约 90%。此外，该项目面积跨度大加之无剪力墙的束缚，在实际应用中能够给商户使用的空间也大，还可根据特定情况灵活运用。

宁波·商业地产

镇海·明海商业广场

在售商铺面积约 100 平方米



参考售价
40000 元 / 平方米
咨询电话
0574-55336888
楼盘地址
西陆路 159 号

最新动态:明海商业广场目前在售主要是面积约 100 平方米的商铺，均价 40000-50000 元 / 平方米。此外，明海商业广场 4-12 层为精装单身公寓。

点评:明海商业广场是集购物、休闲、娱乐为一体的综合性项目。

北仑·富邦世纪商业广场

与行政中心为邻



参考售价
40000 元 / 平方米
咨询电话
0574-86968888
楼盘地址
东靠长江路

最新动态:富邦世纪商业广场目前还剩大面积商铺在售，100 平方米起售，二楼商铺均价 25000 元 / 平方米，一楼商铺均价 45000 元 / 平方米。C 区商铺推出时间待定。

点评:该项目地处北仑行政中心区，与新建的北仑区政府大楼仅一路之隔。

鄞州·启发商业广场

商铺推出时间待定



参考售价
待定
咨询电话
0574-82815666
楼盘地址
东至宁横公路

最新动态:启发商业广场商铺目前正处于筹备阶段，具体推出时间未定。

点评:该项目地处鄞州区云龙镇，规划建有商业广场、住宅和 SOHO，整个项目分三个区域开发，南侧为商业广场和 SOHO，中间为住宅和底商，北侧为酒店和 SOHO。

镇海·保亿生活广场

二、三期商铺在售



参考售价
20000 元 / 平方米
咨询电话
0574-86628222
楼盘地址
宁镇公路北侧

最新动态:保亿生活广场现有二期、三期商铺在售，商铺面积为 69-200 平方米，挑高 4.5 米，售价在 16000-20000 元 / 平方米之间。

点评:保亿生活广场是保亿风情九园自带的 4 万平方米大型商业街区。