

- ◎ 楼盘名称: 莲洋大观
- ◎ 物业类型: 写字楼、公寓、商铺
- ◎ 装修情况: 公寓精装修
- ◎ 楼盘地址: 东港滨海公园南侧
- ◎ 售楼地址: 舟山沈家门
东港灵秀街 236 号
- ◎ 联系电话: 0580-6877777
- ◎ 容积率: 7.0
- ◎ 绿化率: 30%
- ◎ 物业费: 待定

楼盘概况

莲洋大观总占地面积 25100 平方米,总建筑面积 180000 平方米,由 5 幢高 100 米的大楼和裙楼组成,物业类型涵盖海景公寓、大面积豪宅、五星级大酒店、商铺及私家泳池。12 月 8 日,大户型的泳池豪宅开盘销售。

泳池大宅 12 月 8 日开盘

户型怪异 得房率低

● 壹周楼市记者 周约翰

楼盘声音

商业地产不限购

莲洋大观共有 5 幢高层,呈“工”字形分布,中间一幢设计为五星级大酒店,酒店为温德姆集团旗下,配有大型私家游泳池;其余 4 幢高层为酒店式海景公寓和大户型豪宅,其中 12 月 8 日开盘的大面积泳池豪宅共计 40 套,价格在 14500-20700 元 / 平方米之间。之前开盘的位于南面的 1 幢高层为酒店式精装公寓,户型面积在 40-100 平方米之间。而位于北面的 3 幢高层均为大户型房源,户型面积 300 平方米起。莲洋大观为 40 年产权的商业地产,所以该项目不在限购范围内。

商业氛围浓厚

莲洋大观的商铺部分位于每幢高层房源的 1-4 层,总建筑面积约 4 万平方米,五星级酒店前面还有一个大型的购物中心,方便居住生活。整体来看,莲洋大观的商业性质比较突出,而居住氛围相对比较淡。停车位方面,高层房

源配有地下停车位,而地上约 100 个临时停车位主要是为购物中心准备的,方便顾客停车。纵观舟山整个房地产市场,有不少房地产项目的度假风格比较浓郁,带有“享受型”特色,而兼具购物和度假风格的项目较少。

精装公寓均价超 20000 元 / 平方米

莲洋大观在售房源中有很很大一部分是酒店式精装公寓,公寓房源位于该项目的南边,共计 27 层,有 300 多户,主力户型面积在 40-100 平方米之间;该楼栋配有 4 部电梯,每层有房源 30 多户;精装修采用现代简约的装修风格,按四星级酒店标准装修,精装标准约 3000 元 / 平方米,包括床、沙发等软装项目,可拎包入住。

从目前的房地产市场行情来看,以和舟山最近的城市宁波为例,精装修房源 20000 元 / 平方米的价格是一个比较高端的价位,在 40 年产权的酒店式公寓中更加少见。所以以目前房地产市场的消化能力来说,莲洋大观 20000 元 / 平方米这个均价恐怕很难让市场快速接受。

户型分析

300 多平方米狭长户型



三室一厅四卫一泳池

记者仔细分析莲洋大观酒店式公寓和泳池豪宅项目的户型图,发现这个项目的房源受高层困扰,得房率都比较低。

首先,向大家介绍的是 12 月 8 日开盘的泳池豪宅的其中一个户型,该户型建筑面积约 380 平方米,主要功能分区包括三室一厅四卫一泳池。

从户型图上我们可以看到,入户门位于客厅斜对面,进门给人的印象是堵得慌;客厅和餐厅相连,组成一个完整的长方形,使得客厅显得有点狭窄;餐厅和厨房相连,但是厨房的门朝向走道,拐个弯才能到达餐厅,较为不便;三个卧房均带有独立卫生间,方便卫生。

整体来看,该户型的功能区比较齐全,毕竟面积超过 300 平方米。但是从空间分布来看,这个户型显得有些别扭,甚至有点怪异。很大一个原因是户型不够方正,太狭长了。莲洋大观泳池豪宅最大的亮点当然是泳池了,该户型的泳池位于房间东北方向,视野很好。



约 86 平方米,一室一厅一卫



接下来介绍的是酒店式公寓的一个户型,建筑面积约 86 平方米,设计为一室一厅一卫。厨房为开放式,位于入口处。令人比较费解的是房间唯一的一间卫生间位于主卧内部。一般情况下,对于小面积的单身公寓来说,如果房间只有一个卫生间,会选择把卫生间独立出来,而主卧内部不设单独的卫生间。但是此户型的设计一反常态;餐厅的面积显然有点小,但是对于不常在家做饭的度假型购房者来说没什么问题。

从面积和户型设计来看,莲洋大观酒店式公寓的得房率是相当低的,这一点是大家购房时应该重视的问题。

配套搜索

景色宜人 配套齐全

莲洋大观位于普陀沈家门海洲路中段,朱家尖大桥脚下,项目东面穿过一条马路即是莲花洋近海,业主在家便可远眺莲花洋,面仰普陀观音像。莲花洋位于舟山本岛和普陀山之间,是游客登普陀山进香的必经航路,午潮时,能见到“莲洋午渡”的美景——洋面波涛微耸,状似千朵万朵莲花随风起伏。除了能将普通的海景、湾景“一网打尽”以外,莲洋大观还有一个非常大的亮点——部分房源两面靠海,就是身处居所便可远眺普陀南海观音像。



海景莲洋午渡

与别处的海景房相比,莲洋大观最大的优势就是位于舟山本岛,交通方便,生活配套齐全。项目附近的海中洲、灵秀街、海印路、海莲路等路段都是舟山的繁华地带,可轻松享受区政府、图书馆、大剧院、人民医院等市政配套;商业配套方面有凯虹广场、欧尚超市、中瀚大酒店、海中洲海鲜城、沈家门夜排档、滨港路旅游休闲街等购物娱乐场所;休闲方面有青龙山公园、滨海公园等。



位于灵秀街 236 号的售楼中心

公共交通方面,莲洋大观位于半升洞码头北侧,朱家尖大桥南侧,与国家级旅游度假区胜岛朱家尖一桥相连,距普陀汽车站大约 5 分钟车程。从宁波出发,可在汽车北站乘坐直达沈家门的大巴,在终点站普陀汽车站下车,车程大约 2 小时。



项目北面的普陀地方税务局