

- ◎楼盘名称:嘉润国际广场
- ◎物业类型:商铺、住宅
- ◎装修情况:毛坯
- ◎楼盘地址:慈溪观海卫镇城隍庙村
- ◎售楼地址:项目现场对面
- ◎联系电话:0574-63687777
- ◎容积率:3.53
- ◎绿化率:20%
- ◎物业费:待定

楼盘概况

嘉润国际广场位于慈溪市观海卫镇329国道和观海卫路交会处，是观海卫第一个现代都市综合体。该项目物业类型包括商铺、住宅和酒店式公寓，其中商业部分占地面积5万多平方米，是观海卫镇目前最大的商业广场，也是慈溪市政府的十大重点工程之一。

嘉润国际广场2011年12月24日开盘

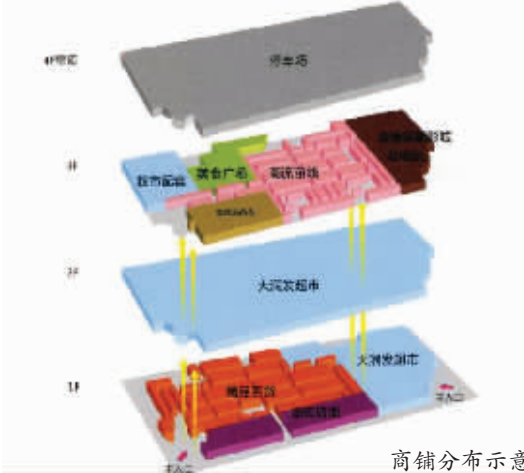
商住综合体 住宅热卖

●壹周楼市记者 周约翰

商铺上的住宅

嘉润国际广场的住宅由3幢塔楼组成，分别为A、B、C幢，1-3层为商铺，4层为停车场，5层以上为公寓和住宅。A幢为大户型住宅，最高31层；B幢为酒店式公寓，最高21层；C幢是中小户型住宅，最高21层。户型设计涵盖三室二厅、二室二厅和一室一厅，类型比较齐全，可以满足各类购房人群的不同需求。

记者从其策划部了解到，该项目分两期开发，其一期是嘉润国际广场，二期是一个名为嘉润国际花园的住宅项目。二期项目规划建9幢高层住宅，具体细节目前还不明晰。联系起来看，嘉润国际广场一期的住宅和公寓部分也可以为二期的住宅设计规划做一次试水，借此了解观海卫购房人群的购房意愿。



商住一体 独具风格

嘉润国际广场位于慈溪市观海卫镇329国道和观海卫路交会处，是观海卫第一个现代都市综合体。该项目物业类型包括商铺、住宅和酒店式公寓，其中商业部分占地面积5万多平方米，是观海卫镇目前最大的商业广场，也是慈溪市政府的十大重点工程之一。据售楼人员介绍，该商业广场目前已经确定进驻的有大润发超市、金逸国际影院、苏宁电器等知名企业。广场一楼东面和整个二楼是大润发超市，总面积约2万平方米；一楼西面是精品百货商铺；三楼东面是金逸国际影院，总面积约1700平方米；三楼西面是大型美食广场、咖啡馆等，中部是潮流前线娱乐区。

随着招商地不断进行，嘉润国际广场将成为慈溪东部一个城市级购物中心，一站式满足购物、休闲、娱乐、商务、餐饮、居住等全方位要求。在总体定位上，该广场也有别于观海卫其他商业广场，在持续引进国内外知名企业进驻的发展形势下，嘉润国际广场的商业消费群体定位为中高端消费人群。



住宅热卖

慈溪观海卫嘉润国际广场住宅于2011年12月24日开盘，壹周楼市记者在开盘现场了解到，本次嘉润国际广场推出的是项目的住宅部分，包括A幢和C幢。A幢和C幢有较为明显的区别，A幢房源户型面积较大，主力户型面积为113、122平方米；C幢房源户型面积较小，主力户型面积为47-82平方米。B幢目前还未开盘，是40年产权的酒店式公寓项目。



A幢销售示意图

从销控表看到，A幢房源共计76套，截至开盘当天上午11点半，A幢房源去化67套。记者观察到A幢剩余的9套房源均位于A幢西首，且主要集中在较低的楼层。接受记者采访的慈溪本地居民吴先生说，西首主要是采光条件不如东首户型，楼层低的（采光）更加困难，所以尽管西首价格低，但是肯定不是首选。



C幢销售示意图

C幢的销售情况相对A幢要稍微逊色一点，主要原因在于C幢是小户型房源，比较难满足一般家庭的居住需求。C幢共计143套房源，截至开盘当天上午11点半去化大约一半房源，总体销售情况还是非常好的。

销售均价方面，房源价格按照楼层高低变化，楼层越高，单位价格越高，每套房源总价相差1万元左右。A幢113平方米户型的房源最低价95.8万元，位于西首最底层5楼（1-4楼为商业部分）；最高124.8万元/套。西首的价格相对较低。

优惠不大 销售火爆

该项目在优惠上幅度并不很大，一次性付款打九五折，按揭打九八折。从销售情况来看，现场完全感觉不到房地产市场萧条的景象。而三房户型显然还是超过了二房、一房的需求，说明很多购房者买房还是比较喜欢一步到位的。记者采访了一户购房家庭，他们表示122平方米的户型比较合适，三个房间还是很有必要的，C幢的房子不够大，以后升级还不如现在直接到位，以后的形势谁知道呢。而且买房子总会考虑升值潜力，即便是自己住的，以后这样户型的房子也比较容易出手，价格上也有优势。

配套搜索

传统商业区

嘉润国际广场所处的位置是观海卫传统的商业聚集区，记者在项目周边看到沿观海卫路和329国道两边店铺林立，类型多样。嘉润国际广场的商业性质相当突出，自身的商业配套已经非常丰富，居住此地购物、娱乐等都很便利。329国道是慈溪和宁波的交通枢纽，来往两地的公交车数量多，间隔时间约5分钟，观海卫处于宁波和慈溪市区之间，交通非常便利。

相较于观海卫传统的镇中心，该项目所在地周边开发项目明显较多，很多新楼盘也基本处在相近地段。可以说，观海卫的发展热点未必是在镇中心，而是在这些新区地块。等到这些新项目落成，观海卫的整体格局或许会随之改变。



项目周边商业配套较齐全

观海卫镇 交通便利

再纵观观海卫镇。观海卫镇位于慈溪东部，全镇地势南北纵向约20公里，东西横向约17公里，329国道东西横贯全境，建设中的杭州湾跨海大桥南岸连接线南北纵向穿镇而过，交通便利。观海卫镇位于浙东东海之滨，东接北仑港，北倚杭州湾，是全国“四大名卫”之一，地理优势得天独厚。同时，观海卫镇是个商业重镇，在工业化推动城市化的过程中，初步形成了多元经济的发展格局，其中以低压插座、家用电器、电子元件、针织服装、五金工具、塑料制品、打火机为主体的工业产业非常发达。

观海卫镇是慈溪市“一体两翼”城市发展战略的东翼，宁波市域、省域中心镇，省小城镇综合改革试点镇。观海卫镇自1996年起就先后被宁波市列为小城镇建设试点镇和小城镇综合改革联系镇，1998年又被列为省小城镇综合改革试点镇。从长远看来，这里的经济前景是一片大好，地产的需求也比较大，所以近几年这里吸引了很多房地产开发商前来投资。