

- ◎楼盘名称:越溪湖畔
- ◎物业类型:住宅、商铺、别墅
- ◎楼盘地址:杭州湾新区兴慈五路和金溪路交叉口
- ◎售楼地址:项目现场
- ◎开盘时间:2012年1月1日
- ◎容积率:1.79
- ◎绿化率:25%

楼盘概况

越溪湖畔位于宁波杭州湾新区兴慈五路和金溪路交叉口,滨海一路和滨海二路之间。



越溪湖畔别墅已售罄

高层均价6000元/平方米

●壹周楼市记者 周约翰

直击售楼处

别墅已卖完 高层均价低

越溪湖畔位于杭州湾新区兴慈五路和金溪路交叉口,项目占地面积约6万平方米,建筑面积14万平方米,容积率为1.79。从物业类型来看,越溪湖畔包括联排别墅、高层住宅和商铺(主要集中在项目的1-2层),是一个比较常见的物业类型;从建筑分布上看,越溪湖畔北面是5幢18层的板式高层,主力户型面积50-180平方米;底层设置成一条商业街,和住宅同期开盘,面积200平方米左右;项目南面为22幢联排别墅。

据越溪湖畔销售经理介绍,开盘以来,越溪湖畔联排别墅的销售情况非常好,从销控表上看,联排别墅目前已经售罄;高层剩余房源比较充足,从23、24、25号楼比较来看,23号楼去化率略高于另外两幢楼。至于大家比较关心的购房优惠方面,越溪湖畔销售经理说,元旦开盘时推出的存款优惠活动目前已经取消,付款优惠还在继续,具体是一次性付清九六折、按揭九八折。



越溪湖畔销控表

现场印象

别墅已结顶

记者在越溪湖畔项目现场看到连排别墅目前已经基本结顶,高层进度也已经超过工程一半,这一点记者在售楼处得到证实。越溪湖畔建筑风格的主要特征为英伦风格排屋,园林景观采用英式园林自然主义的理念,以双水岸围合、中心景观绿化带串联小区,营造从“社区庭院、组团庭院到入户庭院”的“大、中、小”层层递进的三重院落。同时,通过景亭、廊架、花卉、绿篱、雕塑等设计元素营造经典的英伦庭院。

越溪湖畔采用完全人车分流的设计,车辆从小区入口处直接进入地下车库,避免人车交叉干扰,影响业主生活。越溪湖畔联排别墅每户拥有2个地下停车位,高层住宅的地下停车位有642个,可以满足业主的车位需求。



别墅模型

户型分析

独特户型 1+1

记者在越溪湖畔售楼处看到户型图的时候还是通过售楼处的销售经理解说才看懂越溪湖畔1+1模式的户型。这样的户型设计带有一点搭配的意思,在其他楼盘的户型设计中比较少见。下面记者以越溪湖畔A+B户型为例,简单分析下越溪湖畔独特的户型设计。

A+B户型面积154平方米,室内单位为三室三厅两厨两卫。从设计分布上看,从北往南依次是公共卫生间、厨房、餐厅、客厅、卧室,分布还是比较合理的,动静分布也有划分。令人费解的是为什么有三厅和两厨,说起来比



A+B户型三室三厅二卫二厨154平方米

较有意思,这个A+B户型其实就是两个户型的叠加,即53平方米的B户型和101平方米的A户型,由于这两个户型位于建筑的相连位置,所以越溪湖畔有点打包出售或零售均可的销售策略,可谓煞费苦心。

独立开来看,53平方米的B户型是一室一厅一厨一卫的类似单身公寓设计的住宅,而101平方米的A户型



A户型二室二厅一卫一厨101平方米

是两室两厅一厨一卫的住宅。越溪湖畔的A+B显然增加了购房者的多选择性,使得不同面积需求的人群都可以买到合适的房子,同时也促进越溪湖畔的销售。

记者认为,这个A+B的户型方案还是很有可取之处的。举个简单的例子,三代同堂是现在家庭非常普遍的居住状态,同时由于观念问题或其他原因引起的两代人之间的矛盾冲突也普遍存在,无可回避。即使是亲密的家人朝夕相处也需要有一定的距离和独立空间,年轻人既想孝顺长辈,又怕日久产生问题和隔阂,那么越溪湖畔A+B这样的居住模式简直可以说完美,和长辈成为亲密邻居,一举两得。从这点来说,这样的户型设计还是比较有人文关怀的,可以说有相处的哲学在设计里面。



B户型一室一厅一卫一厨53平方米

配套搜索

新区通病 配套稀缺

配套设施的缺少是一些开发中的新区的通病,杭州湾新区可以说也是一个比较典型的例子。记者在越溪湖畔周边走了一圈,基本上没有什么与生活相关的配套设施,金融、学校、医院、超市、餐厅等都处于规划阶段,目前还没有具体的时间表。不过和上次记者来杭州湾新区相比还是有了一定的变化,比如开通了六条线路的公交车,从杭州湾新区公交总站出发,1号线和2号线的公交车经过越溪湖畔的项目附近。

新区值得一提的是这里的道路建设,兴慈一路、兴慈二路……兴慈五路,道路开阔平整,四通八达,路沿的绿化也做得非常好。

在杭州湾新区购房,相信很多人是看中这里度假风格的自然环境和开发前景,所以也使得这里的购房具有一定程度的投资性质。越溪湖畔所处的杭州湾新区,北与上海隔海相望,距慈溪中心市区约12公里。纵向的芦庵公路、浒崇公路、东外环(杭甬高速公路连接线延伸段)、樟新公路和横向的329国道、杭州湾大通道将共同构成新区外围交通网络,届时,这里将建设成为长江三角洲南翼的工商名城、宁波市北部的经济中心、一座生态旅游城市。从长远来看,杭州湾新区的潜力还是比较大的。