

和达·御观邸,在城东找到城市的居住感受

文/杭州日报专刊中心房产工作室主任 李坤军

2月18日,下沙管委会副主任郝大龙一行前往金沙湖中央商务区调研,在过去的10个月左右的时间里,征地拆迁指挥部在金沙湖区域共拆除了约12.8万平方米的地面建筑,调研组希望这样的速度还能更快点。

对于整个下沙管委会而言,金沙湖二期工程的推进,一定是G20之年最为重中之重的事,政府冀望这里会成为东部崛起的最美城市界面和新城象征。

就在今年1月19日,国务院发布杭州城市总体规划的批复,肯定了杭州“一主三副”、六大组团的发展方向,下沙作为其中的一个副城,其地位得到进一步的确认,发展方向也得以认可。

正是在这样的背景下,杭州启动了再造东部的战略,其标志性事件,就是今年的1月4日,启动了金沙湖二期建设工程,未来的金沙湖将成为杭州的“东部之眼”。

金沙湖二期工程,位于一期公园东侧,总占地645亩,其中水域面积将达到315亩,建成后,将成为杭州最大的人工湖。

千亿级工程的推进,再次验证了政府“决战东部”的雄心。建造一个金沙湖,政府想打造的绝不仅仅是一个国家级的生态公园,更想通过对金沙湖湖区周边的开发,托举出一个金沙湖中央商务区,从而为整个城市东部找寻到一个城市新中心所在。从这个角度说,金沙湖区域,将是整个东部未来10年的焦点,成为政府主导的中国式城市打造的又一个样本。在此之前,政府已经在杭州打造出钱江新城、滨江沿江板块等彪炳史册的项目。

洞悉政府的战略布局,追随城市扩张的步伐,开发商需要有这种敏锐度,购房者更需要有这个观察力。就在政府工程启动后不久,和达也在金沙湖天街旁,再次启动整个下沙核心区的压轴产品——御观邸,以期再次在大时代的激荡面前,获得回声。

下沙20年,只等一个金沙湖CBD中心

历经二十多年的发展,如今的下沙已成杭州的重要副城,由辖区内一大堆世界500强企业构筑起的经济基础,也已成为杭州厚实经济指数的重要组成部分。就连此前传得沸沸扬扬的“智能马桶圈”,其实也都是下沙的产物。“下沙制造”构成杭州过往二十年发展的一个缩影,构成中国制造业崛起的时代符号。

然而,蓬勃的产业经济,以及以大学城为代表的年轻群体,只是下沙一枚硬币的一面。硬币的另一面是林立的小旅馆、杂乱的商业街,以及裹挟着浓浓油烟味的烧烤摊。以至于很多时候,我们在谈到下沙的时候,我们不知道这片区域的封面在哪里。或者说,这片区域的中心到底在哪里。

事实上,政府也很早就意识到这个问题的严重性。因此,从下沙城市繁荣那天起,政府就在现在的金沙湖区域,画了很大一个圈,希望以金沙湖为中心,建立起一个东部中央商务区,成为这片区域的精髓所在。也因此,政府几乎倾注了全部的资源。

如今,在金沙湖CBD一带,囊括市民中心、大剧院、青少年科技展览馆、青少年活动中心、公共图书馆、购书中心、会议中心、文化广场等全功能生活平台,更有22万方航母级商业龙湖天街重磅落地,其规模与万象城等量齐观。洲际皇冠、希尔顿逸林两座星级酒店罕见共存于板块中心,成就杭州高端层峰新坐标。改变了区域的商业版图,区域的价值再定位,推动了城市商业新版图的诞生,重塑了城市新中心,创造出不亚于西湖的城市生态人居。

如果一路东行,在越过了我们耳熟能详的七堡、九堡等区域后,只有到了下沙沙湖CBD区域,我们才重拾起有关城市繁华的印象。下沙沙湖CBD,在一定程度上弥补了城东“失落的十年”,而以一种傲立的姿态,成为杭州东部的象征。

作为较早介入下沙发展的开发商,和达一直是这场东部城市运动的组成部分。其位于金沙湖核心区的和达·御观邸,一直是整个金沙湖CBD成熟过程中不可或缺的一环,甚至成为整个中心的住宅标杆所在。如果说钱江新城的标杆是绿城·蓝色钱江,市中心的标杆是武林壹号,那么整个下沙乃至东部片区的标杆,无疑就是和达·御观邸。

从七堡到下沙,生活在哪里,房子就该在哪里

张先生是杭州人,在房价高涨的背景下,这几天他一直被一件事困扰,那就是该到哪里买个房子的事。

房价的连番上扬,让张先生决定现在必须出手买房了,但买哪里呢?原先他看中城东七堡的一个项目,但一圈看下来后,有个事情让他犯了难,那就是从七堡到九堡,这些区域基本没有像样的配套,日常生活成了很大问题。“像九堡,沿江有个很知名的楼盘,房子造得很好看,但去周边走走,都是断头路。楼盘边上,小超市小饭馆也很多,但完全是一副城乡结合部的模样。”张先生最后选择把家安在和达·御观邸,是因为他觉得这里有生活。

生活的很大一部分来源于龙湖金沙天街,其释放出来的活力,构筑起一个区域的人群趋之若鹜的气场。万象城之于钱江新城是这样,银泰城之于城西也是这样。

作为下沙副城的商业旗舰,龙湖金沙天街已于2015年9月26日正式开业。开业当天,整体出租率高达99.6%,品牌同步开业率突破97%。开业前两天客流量就达到30多万人次,营业额突破1000万元。目前,龙湖金沙天街的工作日日均客流已稳定在5-7万人次,双休日更是高达10万人次以上。客源除了下沙本地,更是涵盖了九堡、七堡等城东片区,甚至分流钱江新城、临平和海宁的客流。就其影响力而言,已超越单一的区域,而升格为一种城市级消费。

作为辐射整个城东板块的大型购物中心,龙湖金沙天街在带来80余家环球美食和近200家服饰名品的同时,也开启了城东的“综合体时代”。城东板块,过去无成气候的大型商业配套,龙湖金沙天街是第一座,守住了占据消费者心智的第一时机。而从地段来看,金沙天街是金沙站地铁上盖,而金沙湖板块既是下沙核心的CBD板块,同时可以扼守着下沙入口,互通下沙板块内外,辐射整个城东。

同时,从龙湖金沙天街的品牌层次梯度来分析,一改万象城等高高在上的形象,定位成城市主流阶层的乐园,在贴近民众日常所需的同时,捅破城东的刚需天花板,培育城东商业高一阶的消费层次。

龙湖金沙天街的高人气,进一步夯实了金沙湖CBD的城市地位,让居住在这一带的人群,获得城东更为时尚,同时也更为都市化的生活体验。这也是为什么,和达·御观邸受到如此关注的原因。龙湖金沙天街甚至带动周边租住类物业的租金飞跃,边上的IBC莎玛服务式公寓月租费甚至涨到了让人咂舌的12000元/月。

和达·御观邸,在最好的年代,遇到最好的你

地铁一号线成熟运营;金沙湖CBD全面绽放;龙湖金沙天街人气爆棚;决战城东重新集结吹号,对于整个城东来说,这或许已是最好的年代。更何况,在背后,还有从中央到地方政府一系列密集的利好政策,以及从去年下半年开始的狂飙突进的土地热潮。这次和达·御观邸的推出,恰逢好年景。

只是最好的年景,同样需要最好的产品和最好的城市区域。在金沙湖CBD寸土寸金的范围内,或许还有其他的产品在售,但就其产品本身而言,和达·御观邸无疑具备压轴整个金沙湖的实力。

在杭州房地产市场上,跃层户型由于超高赠送率一直备受购房者的青睐。但随着审批的趋严,类似的跃层产品或将成为绝版。在金沙湖板块,正如它的广告词“以前没有,以后更没有”一样,和达·御观邸或将成为板块内最后的跃层住宅,其主打的89方、132方、138方跃层户型层高达5.8-6.2米,稀缺的高厅叠墅,享受别样的墅式生活。

这世上有两种居住,一种是把居住当作一个简单的需求满足,因此,对于很多人来说,找寻一处居住地即可解决。另一种是把居住当作一种心理上的满足,除了居住本身,居住还应该携带舒适、惬意的身体释放,携带一种更好的生活方式的追求,甚至是一种圈层的认同和骄傲感的滋生。也因此,在最好的地段,买最好的房子,成为很多人选择居住的终极性目标。

