

西山高端楼盘伯仲之争

同处西山板块,同为品牌房企打造,同走高端路线,西山壹号院和如园对对碰

最美人间四月天。对于注重景观季卖楼的高端项目来说,即将进入销售的旺季。而从北京整体市场成交来看,一季度,高端住宅和普通住宅相比,完全走出了独立行情。例如中海九号公馆系列入市当日热销15亿,还有如金茂府在本月高调入市。

在京西传统高端板块西山区域,去年销售额位居京城住宅前三名的融创西山壹号院3月销售近4亿元。在同一板块,五矿万科联合打造了另一高端项目如园。同为品牌房企打造,同走高端路线,西山壹号院和如园成功吸引了不少高端置业者的目光。而在同一区域,两大高端楼盘对对碰,西山壹号院从目前的销售业绩上看明显胜出。两大楼盘各有怎样的卖点?新京报品楼专家团于4月11日来到两楼盘,现场品鉴。

专家团代表包括北京房地产业协会秘书长陈志、东方君士(北京)建筑景观规划设计有限公司董事兼执行总裁葛旻昱、凤凰网房产频道主编张家齐、财富人生房地产经纪有限公司执行董事韩乐、龙湖好望山营销经理刘权以及本报记者。

品楼专家团从地段、户型、交通等10个方面对两个楼盘进行了品鉴,最后西山壹号院得分80.4,如园得分80。

专家表示,两大楼盘整体水平应该在伯仲之间,但仅就目前来看,西山壹号院处于现房状态,整体园区打造为品鉴增分不少。不过,如园作为万科和五矿在京打造的高端产品,未来前景依然看好。两大楼盘比拼,助推区域成熟应看成是一件好事。区域成熟,受关注度高,对于各自升值前景都很有益处。

B20-B21 版采写
新京报记者 张旭
B20-B21 版摄影
实习生 杨程晨



西山壹号院 80.4

物业类型:住宅、高档公寓
位置:海淀圆明园西路药用植物园北侧
价格:二层以上成交均价为45000-46000元/平方米
户型:三期280平米、400平米三居,500平米四居,毛坯房
开盘时间:预计年中五六月份
入住时间:现房状态,即买即住
物业费:7.8元/平方米/月
供暖:小区集中供暖,地板采暖

项目	评分	点评
地段	8.1	处于上风上水的西山板块,有文化底蕴
户型	8	户型多样,面积区间能拉开,有的带庭院和下沉空间
交通	7.8	临近五环,出行较为方便,周边还有地铁规划
配套	7.5	周边商业、教育配套等略显不足,自建商业配套需靠开发商持有保证
景观	8.8	园林景观大气而不失精致,与楼座外立面相得益彰
规划	8.2	容积率较低,楼座错落有致间距大,外立面漂亮
物业服务	8	车位配比高,目前保安保洁等令人有信心,建议电梯刷卡入户
升值潜力	7.8	性价比较高,长期升值潜力看好
开发商品牌和开发经验	8	融创开发经验较好,目前在高端产品打造上颇下工夫
加分项目(节能、科技含量、邻里关系等)	8.2	社区内部有水循环,硬件品质很高

如园 80

物业类型:住宅、高档公寓、板楼
位置:西北旺镇后厂村路与永丰路交汇处,紧邻百望山森林公园
价格:折扣前均价为43000元/平方米
主力户型:290平方米,精装修
开盘时间:在售,下期开盘未定
入住时间:2013年12月
物业费:6.9元/平方米/月
供暖:小区集中供暖,市政标准收费

项目	评分	点评
地段	8	上风上水西山板块,有历史文化底蕴
户型	7.6	设计引入院落进式理念,目前看多样性略有不足,精装风格单一
交通	7.8	临近五环,出行较为方便,周边有地铁规划
配套	7.8	项目有教育配套,商业配套也有不足
景观	8.4	目前展示区景观范围不大,引入中式元素但体现还有待提高
规划	7.7	规划有中式理念,容积率较低,还迁建了一栋山西老房子永庆堂
物业服务	8.3	知名的万科物业
升值潜力	8	性价比较高,整体升值潜力还要看产品成型后品质
开发商品牌和开发经验	8.1	行业龙头,经验丰富,然而高端产品功力尚待检验
加分项目(节能、科技含量、邻里关系等)	8.3	万科的品牌力,对中式文化有追求

(下转B21版)