凯德锦绣绿化程度高，水景的运用提升了宜居程度。

（上接B14版）

公园1872 86.3

物业类型：住宅
位置：朝阳区朝阳北路红领巾公园东侧
价格：在售楼盘均价为45000元/平方米，三期1号楼的价格待定
户型：三期1号楼，主力户型为南向双主卧四居，面积区间为240平米-390平米，精装修
开盘时间：预计2012年5月下旬
入住时间：预计2014年下半年
物业费：5.48/平方米/月
供暖：地板采暖，小区集中供暖，按市政标准收费

项目	评分	点评
地段	9.2	靠近国贸、燕莎、朝外商圈，处于CBD东扩区域，地段优越
户型	8.4	主力户型为南向双主卧四居，户型功能合理，使用率高
交通	8.5	西临东四环国宾大道，南临朝阳北路，周边有地铁规划，出行便利，但是附近的朝阳北路易堵车
配套	9	幼儿园、中小学校等教育配套完善，1.4万平米商街，吸引购物中心、金融机构配套入驻，紧靠红领巾公园是最大优势
景观	7.6	园林缺乏层次感，缺乏景观小品
规划	8.6	容积率2.7，绿地率30.1%，车位比基本达到1:1，建筑群楼间距南北150米以上
物业服务	8.3	聘请国际知名物业公司，定期监督服务品质
升值潜力	8.7	地段、品质俱佳，区域中长期潜力看好
开发商品牌和开发经验	8.7	百年招商局，品牌信誉度较高
加分项目	9.3	数字离子空气净化系统、隔音地垫、夜间照明控制系统等高端科技运用，体现人性化设计理念

凯德锦绣 81.7

物业类型：住宅
位置：朝阳区东四环慈云寺桥东北角，紧邻红领巾公园
价格：折扣前均价为42000元/平方米，开盘当天一居小户型可低至35000元/平方米
户型：164.14平米，三居室；80.99平米，一居室，精装修
开盘时间：3号楼2012年5月12日开盘
入住时间：2013年12月
物业费：4.8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	9	处于CBD黄金地段，有成熟商圈，交通便利
户型	8	户型南北通透，全南向户户朝阳，提升了居住舒适度
交通	8.5	位于四环边，周边公交、地铁设施齐全，方便出行
配套	8.1	周边商业、教育配套有待继续完善
景观	8	绿化程度高，水景的运用提升了宜居程度
规划	8.3	容积率低，楼座错落有致间距大
物业服务	8.1	凯德品牌保证，会所开发商自营
升值潜力	7.9	性价比较高，具有较好的升值空间
开发商品牌和开发经验	8	品牌知名度较高，在商业住宅开发上有着较为丰富的经验并在中高端住宅开发层面持续发力
加分项目（节能、科技含量、邻里关系等）	7.8	人性化、生活化的设计充分打造都市宜居环境

公园1872绿化率30.1%，建筑群南北楼间距在150米以上。

■ 亮点

公园1872
科技系统附加值高

公园1872即将推出的1号楼王，较之前期产品全面提升了精装修标准。尤其是数字离子空气净化系统、同层排水系统、夜间照明控制系统等将在三期产品的所有户型中实现全屋应用，在改善居室环境的功能上饱含科技含量，也引起专家团的强烈兴趣，在“节能、科技等加分项目”中获得9.3分。

南北通透的四居大户型较为稀缺，整体空间布局方正设计合理，新古典的装修风格沉稳大气，3.15米的层高有效平衡了居住者的压迫感；同时，精装修选材也较为考究，多为较高档次的进口产品。此外，室内的功能分区也充分考虑了私密性与实用性的双重标准，提高了居住者的舒适度。

凯德锦绣
人性化设计亲和力强

虽然定位于高端楼盘，凯德锦绣却摒弃了传统的奢华和形式化的装修风格，更加注重营造惬意的生活空间。采取了吊顶和地板风格呼应的方式对房间进行灵活的功能分区，在提升空间利用率的同时，大大加强了居室与人的亲近感。在装修品质方面，品楼团的专家也给予凯德锦绣较高的肯定，无论在选材还是在做工细节上都下足了工夫，综合性价比较高。

社区园林面积较小，但规划到位，绿化率高达60%。园区多处水系环绕，营造出社区灵动空间的同时也净化了环境；楼体错落的合理布局有效形成“1/3光照面”，且形成良好的空气流通，保证了人们的活动区域始终有树阴庇护，这些人性化的细节处理为项目加分不少。

■ 不足

公园1872
园林规划有待提高

公园1872打出“借园”、“造园”的公园生态理念，“借园”是指其紧邻红领巾公园，而“造园”是指其拥有26000平米的内庭园林。但在此次品楼活动中，专家团观察到，公园1872的园林地面使用青石板，这种板岩材料在防滑、防裂等方面都不如石材。绿植的层次感、疏密配合也略显不足。楼盘内的部分区域正在施工，堆积的沙土建材、施工围挡等也影响了园林美感。

凯德锦绣
小区周边环境嘈杂

凯德锦绣最大的不足是受制于地块面积，整体规模较小，且由于项目周边仍有其他项目在建，目前小区周边环境较为嘈杂。从小区内部来看，周边被高层居民楼围绕，对景观视野形成一定阻碍。此外专家团成员还注意到，位于小区南侧的1号楼已经入住，但是不少居室窗户上都张贴了广告，影响楼宇美观的同时，也与项目的高端品质不符，物业管理方面还有待进一步提高。项目东侧紧邻八里庄中心小学，但对于子女是否可以按片入学尚未确定。

B14、B16版采写
新京报记者李捷 实习生 徐进 方王洋
B14、B16版摄影/实习生 杨程晨

责编 袁秀丽 图编 李冬 美编 叶绿 责校 赵琳