

户型忙更迭、景观走交互、精装全铺开、科技遇智能 住宅更新换代,生活改变不止一点点

本报记者 孙晨

杭州的楼市发展至今,有太多记忆犹新的改变。绿城经典的建筑立面,滨江沉稳的精装修,龙湖缤纷的五重景观,天阳百变的户型迭代,金茂高端的科技系统……每一处产品细节、理念的升级,都见证着这座城市生活的改变,也为这座城市带来向上的活力。

优秀的住宅产品,不可能一成不变。随着外来开发商的进入,很多新的产品理念迸发,本土房企不再一枝独秀,住宅产品百花齐放,城市居住者对生活的理解也呈现出新变化。

正如这座城市的发展永不停驻,产品革新永不停歇。未来的杭州,还将有更多开发商带来新鲜的产品理念,为我们的生活添砖加瓦。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码

“70/90政策”的开始与结束 见证了户型从实用到简奢

杭州楼市发展史,某种程度上来说,就是户型演变史。

20多年前,如果有杭州人告诉你他住在70平方米的房子,那说明居住条件已经很不错了。绝大部分房子的户型都是客餐厅连在一起。“那个时候我们住的朝晖小房子,暗卫、暗厨、暗厅。”杭州人卢先生说。

户型的真正改变源于一次政策的出台。2006年,杭州首次提出“70/90政策”,同个楼盘项目里90m²以内的户型必须达到70%。一时间,全城皆是90m²。首个“70/90”楼盘万科魅力之城面市之后,对90m²的户型改造就此拉开序幕。

从90m²的可变三房,到LOFT户型的出现,我们的居住模式第一次在有限的空间里得到延展。“记得那时候中海钱塘山水出过一个90m²五室两厅两卫户型,还有天阳美林湾真正做到90m²三房户型,后面很多开发商甚至做出了两个卫生间,无论舒适性如何,从居住生活的改善而言,这些户型的贡献功不可没。”一位绿城设计院的资深设计师回忆道。

90m²三房的出现,无疑将实用性推向极致。“户型专家”天阳做了一系列90m²的产品改良,“天阳上河创新边套三‘房’设计,天阳九筑90m²三房双层墅式布局,再到天阳尚城国际和尚景国际双卫全明。”天阳地产有限公司副总经理石焱列举了天阳最具代表性的三种90m²户型。

2015年,“70/90政策”退出历史舞台,加上土地成本越来越高,开发商开始做90m²的升级版,来填补日益上涨的土地成本。之后,大批轻改善户型不断冒出,在实用性和尺度感的平衡上,开发商绞尽脑汁。

融创侯潮府当时推出了34m²的L型超大阳台,118m²户型做到了每个起居空间都带阳台,一定程度上影响了后期很多轻奢豪宅的设计理念。

从东南亚风到五维景观 杭州小区景观走向交互空间

杭州房产品对于小区景观的整体营造,在全国也能排在前列,这源于众多开发商在景观营造上的匠心和不惜代价。

很多业内人士都表示,杭州对居住的整体品位是被绿城带动的,景观审美亦如此。早期的桂花城,有近3万m²的中心花园及绿化。虽历经17年,整个楼盘看起来崭新如初。

当时如此奢侈地做绿化在杭州并不多见,而绿城在城西诸如像紫桂、丹桂系列,都被人津津乐道。同样大手笔的还有本土房企滨江。2006年,金色家园项目交付,开创了浙江省热带景观园林的先河。金色家园把美丽葱郁、风格独特的小区景观带到了普通老百姓的生活里,受到了市场的认可,而热带风格园林也从此成为滨江经典的招牌园林。

“首先是热带植被在杭州这样的亚热带气候中养护成本很高;其次,要做成整体热带风格,对细节的把控相当高。”一位本土开发商自称当时就是冲着热带元素去买滨江楼盘的。

事实上,目前许多开发商都会做些风格化的园林设计,类似欧洲宫廷风、江南中式风等,都成为自身楼盘的一大卖点。

当然,还有一些开发商自成一派体系。比如龙湖,其刚入杭时带来的乔木、灌木、花灌木、花卉、草坪五重景观,层次感很强,如今,龙湖提出了五维景观,背后是其在生态、健康、交融、精筑、人文维度上对景观的重新思考。“客户不要再看体验区,而是更多关注交付的园区,未来的景观设计更注重空间、形式能带来的体验感。”杭州龙湖地产景观负责人徐荷说,未来园区景观将走向社区交互空间。

“我们小区有跑道、攀岩、沙坑、喷泉,绿化做得非常好,还有许多果树。”说起小区的园区设计,家住龙湖春江彼岸的许女士赞不绝口。

从精装豪宅到全装修时代 炫耀性元素让位于生活本源

2005年,套均600万元的豪宅金色海岸热销杭城,算是当时精装修豪宅做得最精致高档的,精致也不仅仅是因为引进了众多国际一线品牌,许多配置都做了本土化的改造,以适合中国人的使用习惯,这在当时并不多见。看似没有走进寻常百姓家的精装修,之后几年慢慢开始流行开来。

2013年,万科开启了其全系装修时代,让大部分刚需购房者能够住上精装修,改变了年轻一代的居住观。“万科改变了传统意义上精装修很贵的观念,做成规模化的拎包入住。”双赢机构总经理章惠芳说。

就在2016年,杭州首次提出全装修交付要求,意味着进入杭州的开发商都将把装修产品纳入研究议题。而之前早在做精装修的开发商则开始往更精细和实用的方面考量。

比如融创、天阳、大家等开发商,在他们最新的豪宅系列中都设置了较多的收纳空间,在阳台的扶手、排水等细节问题上也做了人性化的设计,让炫耀性元素让位于生活本源。

而像景瑞在奥体的精装豪宅景瑞天赋,将精装定制化,在其体验中心,天赋则将风格

色系、厅房饰面、厅房背景、个性化收纳、关怀加配包、功能配件等六大模块进行展示,客户可通过触摸、观察感受展示的真实材料材质、墙纸、配件等来确定自己喜欢的类型。

从“三恒”到智能生活 生活改变不止一点点

早在2009年,在杭州就有楼盘提出“恒温恒湿恒氧”,当时楼盘的科技概念并不普及。随着这两年互联网思维逐渐兴起,加上新技术的不断成熟,“三恒”已经逐渐延伸出众多科技系统:地热热泵、高效节能外窗隔热、防辐射中置百叶遮阳系统等。“这些科技豪宅不光能给人带来便捷和舒适,更重要的是在一定往更环保的角度去设计。”绿城设计院的一位设计师解释了科技豪宅未来的发展方向。

万科西雅图则提出了会思考的房子,拥抱阿里智能,打造智能生活。比如社区生物识别通行系统将打通楼宇对接、门禁系统,实现整小区免卡进入,主人可通过手机端实现访客预约,并实时通知访客到访信息;家庭用电节能系统,根据用户使用习惯和峰谷电优化用电,让家庭用电完全掌握,在空屋状态下,节能系统可自动关闭家用电器等等。

未来的科技住宅,可能就和你在网上看到比尔盖茨的家一样,一键开关,全自动化调节,那时候,你的生活可能真的不止改变一点点。



融信公馆
ARC效果图

龙湖香醍溪岸实景图