

朗诗国际街区·中园居住价值日渐成熟

专访朗诗地产副总裁、首席技术官谢远建

南京朗诗国际街区二期(又名“中园”)已定于2008年夏季及冬季分批交付。这座最近均价上涨到16000元/平方米的科技住宅项目至今获奖不断,频频斩获“节能”“绿色”“人居”的多个权威奖项。

然而,另一方面,对于堪称“独一无二”的住宅产品,其市场认知度却仅停留在项目一期(又名“北园”)的高度上。朗诗地产副总裁谢远建日前接受笔者专访时表示:“中园之于北园,不仅表现在技术体系的提升,还表现在与技术体系相配合的其他方面的全面提升。由此,我们实现了‘朗诗造’住宅综合品质的一大飞跃。”

借用IT界的思维模式打比方,如果说北园是朗诗科技住宅V1.0试用版,那么中园就是V1.0正式版。不仅中园,包括朗诗在无锡、苏州、常州、杭州的项目,采用的全是V1.0正式版的核心技术。



朗诗地产副总裁谢远建

笔者:朗诗科技住宅自横空出世之后便受到官方极大肯定,市场认可度也很高。业内认为,这是市场对房地产领域内超前意识的高度肯定和强烈呼唤。请问朗诗怎样看待自己的产品超前?

谢总:我们这家企业不贪心,只要比对手领先一点点就好,相信市场就会因为这一点而给予很好的回报。领先太多,是个怪物。我们做的东西早就应该在市场上存在了,只是因为别人慢了,才显得我们超前。领先,一定要建立在特定的历史背景下,具备在时间维度上的实践积淀。

朗诗做产品的指导思想是客户导向。我也听到过很多人对北园产品提出很多意见。总结一大教训是:要使科技住宅符合客户的需求,就要做出取舍,什么要引领,什么不要引领。

比如北园3幢18层的高层住宅没有一座阳台。这一设计是效仿了北欧国家的做法。没有阳台很适合北欧国家寒冷的气候条件,这样大大降低了住宅的保温能耗。而且,那里的法规也不允许在阳台上晾晒衣物。这是一个生活习惯的差异。放在我们这里就不合适了。没有阳台确实使得人们观景的视野受到局限,更谈不上晾晒了。这一点我认为客户讲得非常正确。

北园后期所采取的补救措施是为7层的住宅楼增加了一个小小的观景阳台,但依然不能晾晒。等到中园,在节能和满足客户需求之间找到一个平衡点,那就是独特的“凹”阳台。这种“凹”阳台与传统的“凸”阳台相比,节能措施相对合理,保证了80%的超节能率,也满足长三角居民的生活需求。当然,我们还将继续探索其他的阳台方式。

在朗诗产品研发中心,我

们花了很多精力,来解决这一类问题。

笔者:为什么朗诗的户型设计与其他住宅项目相比总是显得有点特别?比如说,客厅总是方方正正的,没有什么过道啊,拐角啊,看不到凹一块、凸一块的地方。这也是为了尽可能满足节能要求吗?

谢总:的确,朗诗的户型都十分方正,这也是为了节能考虑,尽可能减少外墙面积,减少与外界能量交换的机会。不仅如此,节能要求还涉及我们的户型进深。市场普遍认为,小进深、大面宽的户型就是最佳户型。在长三角地区,这样的户型确保了最大的采光面和向阳面,舒适度很高。不过它恰恰和国家政策所倡导的节能省地相矛盾。越“舒适”越不节能,越浪费土地。

从能耗角度来讲,建筑物越厚(进深越大),节能效果就越好。普通住宅目前只要达到50%的节能标准,国家还提出,有条件的地方要达到65%的节能标准。但朗诗要求再领先一步,节能80%,这是实现朗诗科技住宅“恒温恒湿恒氧”的基础条件。

为此,我们必须确定一个15米多的进深尺寸,以确保户型高度节能。以建筑面积100平米的户型为例,要实现15.8米的进深,该套的面宽只剩下了6.3米,还要保证卧室、客厅、卫生间等等尽可能多的房间都朝南。设想一下,在这么强的技术约束下,我们要做户型设计有多困难。

在中园设计期间,我们仅户型研究方面,就联合了著名的德国KOOPX建筑设计集团、南京市建筑设计研究院和我们产品研发中心三方力量,花费了足足半年的时间。我认为中园的户型实现了市场要求与高科技要求的平衡。当然,户

型永远不存在十全十美的時候,我们的设计还将不断改进。

笔者:从北园到中国,住宅的外立面虽然都是鲜明独特的“朗诗红”,但是外墙已经从光泽度较高外观变成了有砂粒质感的外观。请问这种改变出于什么考虑?听说有业主更喜欢北园的外立面。

谢总:美是比较主观的东西,所谓仁者见仁,智者见智。正是因为大家对美的认知不尽相同,世界才美丽多姿。

做北园的时候,我们是“拿来主义”,借鉴了北京锋尚和MOMA项目的做法,外墙采用了干挂幕墙保温体系。那时,北京锋尚的外立面仿制了德国的陶板,北京MOMA采用黑白二色的彩釉玻璃,视觉冲击力都很强。朗诗北园的外墙也采用了干挂保温隔热系统。

在北园的实践中,朗诗对各技术体系研究投入极大。其中,外围护体系是关键的一环。研究发现,幕墙干挂的保温体系其金属龙骨与结构相连导致大量的冷热桥,破坏了保温层的连续性。这种幕墙用在北京,可能仅是降低了建筑的节能率,但在湿度很大的长三角城市,还存在一个容易结露的难题。我们寻求改善的方案,选择了无龙骨干挂技术,减少了冷热桥的影响。并且,我们尝试了一种新型的保温隔热装饰一体板,没有冷热桥,使用不透气的氟碳装饰面层。可能大家不知道墙体需要呼吸,一年四季水汽在墙体里会导致发霉等问题。为此,我们将外墙划分出很多缝隙,保证墙体的呼吸性能,但是也牺牲了一些保温隔热性能。

中园的建筑和科技系统设计是德国KOOPX公司。在外围护体系上,德国专家、国内专家和机构以及朗诗研发中心共同努力,将外墙保温系统、外窗、外遮阳有机地整合,完成了初步的体系化,实现了综合品质的提高。

从技术层面来说,中园的外墙保温体系由保温层、砂壁层和弹性外墙漆组成。砂壁层通过砂粒质感消除四季温差导致的外墙细小的裂纹,弹性外墙漆层既圆滑了砂浆的棱角,又保持了外墙的质感,更加难能可贵的是,经过400小时变色实验的变色率为零,400小时的实验室时间相当于自然条件下的10年。也就是说,中园的外墙色彩几乎总是像新的一样,不会像普通外墙涂料在阳光下照射下很快褪色。

中园所采用的外墙保温体系,将成为我们长三角区域所普遍采用的标准做法。

笔者:有业界人士评价,朗诗可以称道的地方很多,但景观是短板。您怎么看?

谢总:我接受这样的批评。朗诗熙园是公司的第一个住宅产品,她的景观营造在市中心空间局限性巨大的情况下依然给众多业主留下了深刻而美好的印象,几年之后,当无锡、苏州的客户来参观熙园的时候,他们依然对熙园景观表示赞叹。

不过,在朗诗国际街区一期(北园)景观营造中我们收获了教训。北园景观营造丝毫没有什么少花钱,但是最终效果不够理想。为什么呢?硬景太多,绿化偏少,不够自然,同科技住宅的吻合度太小。因此在中园的景观营造中,强调了“绿色”“自然”“环保”概念,力求与科技住宅高度匹配。好多人不知道,中园获得了“中国创

新楼盘景观设计奖”,欢迎大家看看完成后的中园景观,给这个奖项的含金量打个分。

笔者:前面提到了大量细节,都围绕中国优秀的品质。那么,综合来看,您如何评价中国产品?为什么中国产品模式能够被迅速复制到长三角其他城市?

谢总:有人说中园的热销是房地产过热导致的,我不能完全认同。有一个重要的因素,这是综合品质提升了,无论是居住还是投资,中园的未来价值会更高。一直以来,我们都在追求产品综合品质的提升。

如果将劳斯莱斯的车门安装在宝马身上,结果既不是劳斯莱斯,也不是宝马。又或者,将夏利的车门安装在宝马身上,宝马就干脆被毁了。因此,什么样的产品组合,才能带来更高的综合品质呢?这并不意味着我们在每一个环节都采用最贵的材料和配件,但却意味着所有材料和配件配合在一起之后,系统价值最大化。

小到一个窗洞,都能给我们带来很大的启示。窗洞是建筑节能的最薄弱环节。北园时期,小小一个窗洞,我们竟然需要召集八家单位开会研究技术方案,包括土建施工单位、幕墙干挂施工单位、外保温施工单位,以及窗框、中空玻璃、瓷板、窗台板侧板、遮阳卷帘供应商。构造的复杂程度要求体系化的解决方案和良好的工艺配合,否则,科技住宅的节能品质就达不到要求。对完整的项目来说,中园不仅实现了技术体系的提升,还在与技术体系相配合的其他方面全面地提升,包括户型,包括精装修,包括景观。由此,我们实现了“朗诗造”住宅综合品质的一次飞跃。

笔者:有开发商认为,节能住宅大家都在做,朗诗的科技住宅是可以复制的。您是否担心未来朗诗将失去自己的竞争优势?

谢总:复制朗诗的科技住宅,没有什么不可能。前提是其他开发商必须像朗诗一样,冒巨大的市场风险,付出大量的时间和精力进行研发,而且拥有像朗诗一样强烈的社会责任感。应该说,我们不在一个起跑线上,等别人赶上时候,我们已经跑得更远。

朗诗的科技住宅仿佛天生就是为长三角而准备的。在北方可以极好地改善冬季采暖,在南方可以极好地改善夏季制冷和除湿,只有在长三角,冬季、夏季、黄梅天都极好地改善了居住品质。

这样一个产品,在朗诗两岁之时摆上了决策台,做,还是不做,曾经在公司管理层引起极大的争论。一旦下决心去做,意味着我们会有更多的白头发,更少的周末休息、更少的家人团聚……

最后还是总裁田明下了定论。他认为,科技住宅与老百姓改善居住舒适度的需求方向相一致,与国家节能减排的政策方向相一致,与和谐社会的发展方向相一致。只有符合历史车轮的运转方向,企业才有生命力。所以,无论难度多大,朗诗必须要完成。

说到底,朗诗当时仅仅只开发过一个熙园项目,朗诗还太年轻,没有资本,也没有经验。但朗诗所拥有的是什么呢?是一种锐不可当的朝气,是一种忘我工作的激情,是一种敢为人先的理想。我们坚持利国利民的科技住宅之路。朗诗,永远在路上!

■楼盘快讯

栖霞建设 摘取龙虎榜销售金额桂冠

近日,在刚揭晓的2007年度南京房地产销售龙虎榜上,栖霞建设再度摘得南京市商品房销售金额的冠军,该公司已连续13年稳居这一宝座。

2007年,栖霞建设麾下天泓山庄、东方天郡、栖霞园和上城风景四大主力楼盘全部迎来强销期。由于公司品牌强劲和项目品质突出,每个项目都取得了骄人业绩。

随着天泓山庄实景的全面呈现和现房交付,其电梯洋房和空中别墅得到市场的高度认可。位于仙林的栖霞建设住宅开发史上的第一个低密度项目,也是继天泓山庄后的又一个全面代表公司创新成果的集大成之作。该项目在2007

年9月低调上市,得到了栖霞建设老业主的热烈追捧,实现了一期近百套叠加别墅一周内销售完毕的业绩。东方天郡和上城风景分别成为仙林板块和新尧新城板块的标杆楼盘,而河西、仙林的新地块、新项目也将于今年陆续开工。

据了解,2008年,天泓山庄将完美收官,目前仅剩少量电梯洋房和部分山景空中别墅。上城风景和东方天郡将推出70—92平方米的两房两厅、110平方米三房两厅两卫、126平方米三房二厅二卫加内花园、143平方米空中小别墅,栖霞将继续推出叠加别墅和联排别墅,以满足南京高端客群对这一低密度项目的钟爱。

丹佛小镇 不断创新屡获殊荣

近日,丹佛小镇于14日二度荣登“南京楼市排行榜”销售冠军,同时,继博得“中国南京最具和谐社区影响力创新典范楼盘”殊荣之后,其又再度荣获“2007中国南京最具设计创新楼盘”称号。一年二度获奖,看来,丹佛小镇的创新,确实非同一般。

丹佛小镇的三期房源主推的81—100平方米实用三房,为全明式可调节空间设计,南北朝向保证了室内的采光,倡导居住人性化;其客餐厅面积达30.98平方米,配比舒

适合理;设计也极其人性化,采光方面采用了90度拐角飘窗,采光通风,得到了充分保证;南侧主卧面积达14.21平方米并设置了景观阳台,使室内外风景尽收眼底;北侧的两个客卧也均为飘窗设计。三房的室内设计,保证祖孙三代其乐融融。创新,让丹佛小镇屡获殊荣,并由此全面热销,相信,“河海大学江宁校区西区建设用地审批公示”(宁规江宁用地[2007]0024号)利好的出台,将助其再创一个销售热潮。

现代快报 免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com

预约热线:85180159 (免费乘车、风雨无阻、江北提供免费午餐) 13611510768

推荐团购楼盘:天华绿谷, 团购热线:84710486

周六、周日上午江北8:50发车

恒辉翡翠城→万江共和新城→明发滨江新城→威尼斯水城→江岸水城→天华绿谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→华侨城→天润城→华欧国际友好城→金城丽景

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:蓝岸尚城→丹佛小镇→百家湖国际花

园城·国际城→武夷绿洲→文化名园

1.江北发车点:华侨路威亨酒店门口(上午8:50发车)、草场门车站(9:00发车,56、66路车站省机关加油站旁)、双门楼宾馆对面站(9:10发车,21路、66路、56路、132路)江苏展览馆(上午8:35分发车)

2.江宁发车点:江苏展览馆(上午8:30分)、华侨路威亨酒店门口(上午8:50发车)、新街口户部街(上午9:00发车,羊皮巷菜场对面,2、26、30路)、龙蟠中路金润发超市对面(上午9:05发车,达美广场)

春节放假通知:2月2日到2月17日看房车停开,2月23、24日正常开通,请继续关注!

搜房网网友评出大奖

近日,搜房网南京分公司通过几千名网友评选出2007年度最具影响力地产品牌、最具性价比楼盘以及最具诚信地产企业等地产奖项。公

司总经理徐静乐说,搜房网以权威的资讯、全面的新房数据库和论坛来服务网友和开发商,打造“和谐社区、快乐搜房”的概念。