



## 地下商业街——

# 城市发展的新亮点

如今,地下商业街已从单纯的商业性质演变为包括多种城市功能的、包括交通、商业及其他设施共同组成的相互依存的地下综合体。

近些年来,地下商业街开发问题越来越引起商业开发企业的重视,纷纷筹划向地下进军,开发地下商业。北京、上海、南京、无锡等大中城市的商业地下空间开发已成为城市建设新的亮点和新的增长点。

镇江由于城市核心商圈较小,地面商业更是寸土寸金,开发和利用地下商业对城市发展的意义就显得尤其重要。镇江地下商业从2009年5月30日开始进入公众视线,连接斜桥街与中山东路口的地下通道是我市第一个地下通道,不过在建设完成投入使用后,因路面封闭不到位、地下商铺分割不尽合理等原因,这条

地下通道的运营差强人意。一直到2011年6月8号,大市口地下商业街正式投入使用,并且与斜桥街地下通道打通,形成无缝对接之后,这条商业街开始初步具有一定的规模。

大市口地下通道共有13个出入口,配备有8部电梯,大市口广场下沉式广场就是为地铁预留的建设场站空间。如果地铁工程实施,这将大大推进我市“地下城”建设。

通过这些年以上项目的实际运作,镇江地下商业街也逐步由初具规模开始步入日趋成熟出彩。

这里需要特别关注的就是今年3月25日开始施工建设的电力路口中央大街地下商业街项目,据了解,该项目开发企业为镇江东升旺街投资有限公司,是第一个在镇江通过

土地出让模式取得地下商业街开发权的企业。

据镇江东升旺街投资有限公司总经理黄银林介绍,中央大街项目东起中山桥,西至中山西路路口,北起大润发停车入口,南至邮政大厦,总建筑面积约21000平方米,其中人行通道面积约3000平方米,商铺面积约11000平方米,停车面积约6000平方米。工程将下挖9米,建成后,共有9个行人出入口,2部残疾人无障碍直达电梯,2个机动车出入口,工程还将与大润发地下停车场贯通,机动车也可从大润发地下停车场的出入口进出。工程北部主要为停车区域,由东至西的通道两侧是商铺,南部有商铺、公共洗手间。

黄银林告诉记者,电力路地下通道工程建成后,最重要的功能是可以有效地进行人车分流,缓解交叉口日常突出的交通压力,此外为了更好地方便镇江市民驾车到中山路区域购物娱乐,该工程将特别利用有限的空间建设一个大型地下停车场,为有车一族提供停车地点,减少地面停车可能造成的拥堵。同时,工程还将建成一个大型下沉式文化广场,为周围居民提供娱乐休闲的好去处。眼下北半幅施工即将完成;明年上半年进行南半幅施工。建成后将连通大润发,成为方便镇江市民的不折不扣的一条地下商业街。

镇江地下商业街伴随着这些项目的相继投入使用,正在逐步走向成熟,一些先进经验的引入,无疑将大大推动这一进程,我们期待地下商业街能带给镇江市民更方便、更时尚的生活购物体验。

## 红豆·江南府邸收官楼王“云景”持续热销解析 3

红豆·江南府邸收官之作“云景”热销原因,其一是坐拥城市核心地段,集多种稀缺资源于一体,其二是产品的高品质,仅有65席,景观王座“云景”以地段、景观、产品、配套等方面的优势而吸引众多厚爱红豆住宅的客户,使其以极高的性价比成为购房者的首选楼盘。

### 至尊“好户型”,精英“双会所”

云景热销,归根到底还是因为产品好,这个集红豆置业十多年房地产经验大成之作,在产品的打造上,可以说是精益求精,完美户型,尽显舒适与阔绰;点式景观高层,超大栋距,

将充沛阳光引入室内;精装修架空层,与社区内星级会所相互补充,为业主提供休憩、娱乐、健身场所,精英双会所,彰显生活品质。

景观高层户型设计上以人为本,空间布局合理,功能完善,充分利用社区内外双景,营造“户户有景,户户入景”的楼盘特色,特别是142平阔绰三房、172平奢华四房,成为改善性需求客户的首选。江南府邸高层采用风靡国际的ART-DECO建筑风格,厚重的摩登感,赋予建筑十足的贵族气质,展现出具有非凡国际感的豪居气质。江南府邸“云景”,成就一个城

市荣耀者的标杆生活范本。

真正的顶级配置,奢享国际化双会所。“云景”秉承江南府邸醇厚的新古典主义建筑风格,并独创首层架空“泛会所”概念,引入一线豪宅流行的“第二客厅”概念,与新英格兰城市风格豪华泳池会所相配,构建具有国际化水平的高端休闲社交平台。商务级三菱电梯,红豆品牌物业,社区高端精品商业街为居者提供细节品质生活。

景观楼王“云景”的盛情公开,让热切期待中的客户圆了购房梦。110平舒适3房,尊贵奢华;142平奢阔3

房,阔绰3房尊贵典雅,生活就此享有无尽奢华;172平至尊4房,豪门大宅,王者风范自然流露。

超大栋距,超大阳台,完美户型为置业者提供高品质的产品;经典的新古典主义建筑风格、优雅的欧式风格外立面、简约的线脚处理,充分凸显住宅摩登气质,演绎出充满品质质感的现代国际社区。红豆·江南府邸受到广大客户的推崇,一次次推盘,都取得了优秀的销售业绩,以极高的综合性价比赢得广大消费者的心。

(吉)

## 解析科苑华庭魅力之四：节能环保

对许多人来说,西风一紧,尤其是冬至过后,比较喜欢的事情可能是:吃螃蟹、喝羊汤、泡澡。当然,经常去沐浴中心有点小奢侈,老百姓最惬意的还是在家泡澡。

张先生是老镇江了,家里虽然装了太阳能热水器,但冬至后基本上就关掉改用燃气热水器了,一直要到清明后,洗碗洗菜水不冷了才考虑换用太阳能。如此,在节约能源上无疑是理想的。

在我国楼市发展初期,购房者对居住健康并不关心,选房时更关注地段、户型和价格。随着市场成熟和大环境变化,户型、外立面等方面的设计技术日益完善,加上购房者对居住健康的诉求逐渐强烈,健康住宅成为企业突围市场、差异化竞争的重要领域。

专家称:“真正的健康住宅应满足三大标准:第一,在满足住宅建设基础要求的基础上提高健康要素;第二,既改善生态环境同时又能节能减排;第三,营造一种可持续的健康环

境。”

闻听科苑华庭楼盘曾经摘得“江苏省住宅建设示范基地”的金牌,在绿色节能方面很有建树,于是张先生决定前去一探一下。

科苑华庭工作人员着重从节能与节水两方面介绍了科苑华庭产品。在节能方面,科苑华庭首先从被动节能设计入手,研究设计小区布局,研究单体设计,研究被动节能技术的应用。

小区布局考虑到楼间通风、采光、热环境、声环境,考虑到小区的交通组织,合理人车分流,合理配套设施的有利布置。

在单体设计上考虑到建筑体形对节能的影响,合理控制体形系数和开窗面积。

在被动节能设计方面做好屋面、墙体、地下室顶板的保温,通过计算合理确定保温层的厚度。

又比如说在太阳能利用方面,项目应用太阳能建筑一体化热水技术,分别推广强制循环分体太阳能热水



系统,集中采暖分户储热太阳能热水系统,阳台栏板式家用太阳能热水系统。

在节水方面,项目利用小区有利地形开发应用无动力雨水回收技术。

科苑华庭项目负责人补充说:我们将太阳能热水系统电热水器的设计原理进一步升华,屋顶太阳能板集中集热,水箱安装到户,通过管道与水箱热能交换循环供热,省去普通热水器水箱在屋顶输水管过长,想用热水先放冷水的尴尬,实现即用即得热水洗浴。集中集热分户储热能最大限度地达到能量均衡,实行系统节约。细节方面,水箱分户的用电太阳能还有多种选择模式,如,可以预先加热,可定时加热、可定时定温加热

等等,这样就可以充分利用谷底电,达到省钱目的。

其实细心的老客户还了解到,科苑华庭项目的热水器水箱设计成竖放,既有利于太阳能热的交换,又能使有效用水量增加。集热器在屋顶东西摆放,可以增加5-80%的采暖效果。这一点对于江南冬季漫长的寒冷期采暖尤为重要。

另外,据介绍,科苑华庭小区里的路灯、草地灯均采用了LED灯,地下车库的灯光靠采用集自然光与晚上节能灯光相结合的采光模式,做到白天基本不用开灯完全够用。

科苑华庭践行“节能住宅,科技筑家”理念,为业主创造了舒适、经济、节能、环保的绿色居住环境。

## 一周地产标题新闻

一二线房价暴涨惊人  
三中全会政策或影响房地产市场

2013年11月12日  
证券日报

四季度房价或因惜售而  
继续上涨

2013年11月12日  
证券日报

马云:商业地产价格奇  
高 网购可以打压房价、物价

2013年11月12日  
新华网

SOHO中国潘石屹:抛  
售上海三项目只是正常买卖

2013年11月12日  
北京商报

三四线楼市疲软 房企  
重回一线抢占利润高地

2013年11月12日  
新京报

温州楼价连25个月下  
跌 普通百姓仍买不起房

2013年11月12日  
羊城晚报

中央12部委严令禁止  
借物流园之名搞商业地产

2013年11月11日  
观点地产网

10月CPI同比上涨  
3.2% 居住价格同比涨  
2.6%

2013年11月11日  
人民网

一线楼市高烧依旧 调  
控升级疑似作秀

2013年11月11日  
中华工商时报

上海楼市新政“沪七条”  
出炉

2013年11月09日  
中国房地产网

“京七条”逻辑:重返“两  
条腿”格局

2013年11月06日  
中国房地产报

房地产调控进一步深入  
三中全会或成转折点

2013年11月06日  
地产中国网综合

