

板块是个好板块，发展历史久，以学校闻名。不仅是学校多，更是学校好，如：行知、学军、十三中等都是赫然在列，属杭州学区的第一梯队。早在钱江新城板块崛起前，这里才是杭州豪宅的主要根据地，但这次周边界面似乎有点美中不足。

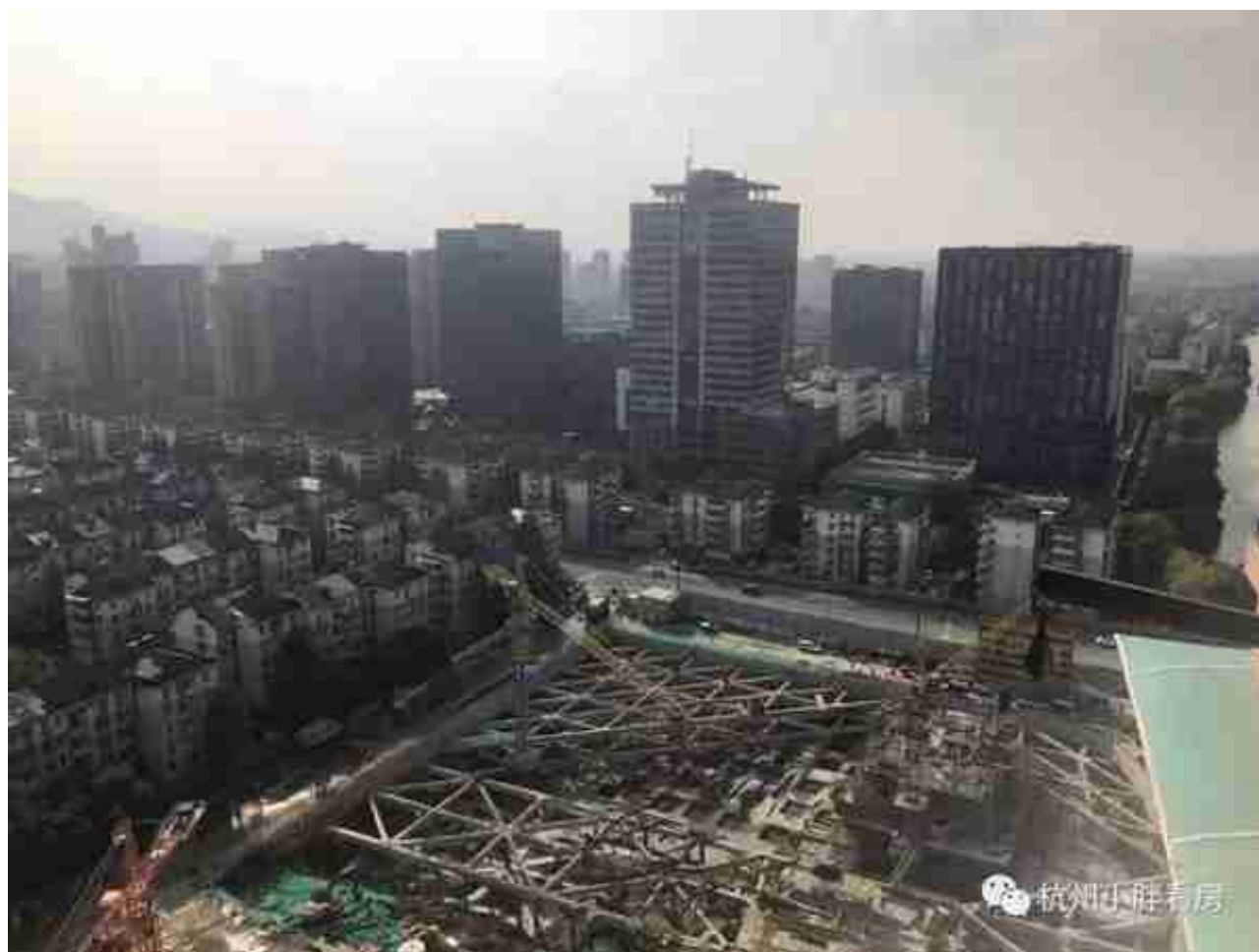
为什么这么说，先来给大家一大波图片品一品，你细品。

高处俯瞰项目周边：

项目南面：



项目西面：



项目东面：



项目位于西湖区翠苑板块，远眺周边：
群楼耸立、环水、有小学、办公楼
(天堂软件园
)，北面通过笔者所在的翠
苑逸景湾，就是古翠隐秀，整体来说就是一个非常成熟的板块。

但近处四周，你品、你细品，是否符合豪宅改善的定位？





项目周边皆为多层的老小区

(如1990左右的翠苑三区等)，老人居住较多，仅翠苑逸景湾房龄较新，为2013年左右的高层小区。

四周仅古翠路一条大路，其余道路皆为小路，目前主要用作停车（如庆隆路）。

总的来说，项目四面与豪宅改善定位来看，似乎有那么一丝“美中不足”。但同样的道理，若想要城市界面发展十分成熟，必定需要时间的累计，那么老小区似乎也是无法避免。

所以楼盘本身如何，我们还是提起兴趣，接着往下看：

1st

滨江古翠蓝庭基本信息全览



(周边配套图)



(项目楼幢分布x效果图)

目前已有的户型图参考：



3rd

买不买的问题

项目所在板块，由于开发已久，是杭州的老牌主城区，所以新盘的推盘量并不多，但这两个月却是热闹非凡。先有中海黄龙云起打头阵，首开31套，均价58000元/㎡，后有滨江古翠蓝庭、中冶锦绣公馆蠢蠢

欲动。中冶锦绣公馆由于是现房销售，所以应会晚于滨江古翠蓝庭上市。

古
翠蓝
庭小高层

对外报价预计在6.3

—6.5W左右，那么根据限价逻辑来看

，目前高层价格估算也在5.8W左右

。但这只是销售的对外报价，实际价格比这个报价低也是有可能的。

那这个价格好卖吗？

笔者在文章标题也说明的很清楚了，是“知难而上”。因为就笔者看来：

首先：项目明明有售价更低的高层，首开却选择了先开小高层，且1#是离中央景观最远的。

其次：虽然翠苑板块内较新的楼盘均价都在4W以上，甚至5、6W，面积也不小，周边居民也有一定的购买力。但古翠蓝庭的学区并不是十分突出，周边居民会为了“新”而放弃学区置换吗？

最后：就算是为了新而置换，可以选择差不多地段，同样学区不甚突出的申花板块，比如与古翠隐秀等，就是仅仅一路之隔，却限价5.4W/㎡。

那么综合来看，古翠蓝庭你会买吗？