

# 鏖战华宅



华宅是什么？它与豪宅有什么区别？

它不是最贵的。如果以价格来衡量，它应该比市场平均价格高一些，130万是道分水岭。因为它不仅仅要满足人们基本的居住需求，还要满足居住者对生活品质的追求，所以它的地段不错、户型不错、用材也不错。

它不是最大的。如果以面积来计算，它应该比普通住宅的户型面积大一些，多在140—220平米之间。因为它面向的多数是改善型购房者，所以它的功能空间布局 and 比例要更合理、舒适，要有更多人性化的设计。

无论楼盘体量大小，它应该是精细而精致的；无论地理位置如何，它应该是与地气相接，独特而又相容的；无论毛坯还是精装修，它应该是普通住宅的升级版，满足居住者对产品品质和生活格调的更高追求。这样的房子，我们称它为“华宅”。

## 区域之争 经十路最密集

记者踩盘调查了解到，济南华宅市场区域分布并不集中，但经十路是华宅分布的主要道路。按照价格与面积标准，在记者统计的22个在售“华宅”项目中，经十路周边分布约有13个项目。此外，二环南路和小清河也是华宅分布的主要区域。

在经十路沿线的华宅项目中，以东部为主要集中区域。银丰唐郡、九英里颍苑、百替御园华府、国华印象、中国铁建国际城、万科天泰金城国际、舜奥华府、舜兴东方等项目已经在售，备受业内外关注的万科城也将于下半年推出

140平米的精装华宅；西部则有龙腾国际花园等品牌项目。

从每个项目的存量套数来看，目前在售的华宅项目，除了中国铁建国际城、舜奥华府、蓝石大溪地等楼盘，其余大部分项目的存量都比较大。山东新汇福投资有限公司营销负责人表示，华宅项目销售的主要问题是政策限制，导致高端客群无法购买这些定位相对较高的楼盘，大批量华宅面市也导致高端物业的存量大幅增加，库存量的增加进而导致产品竞争更加激烈。此外，一些总价较高的产品，其市场需求也无法释放。

## 价格之争 130万是道分水岭

从目前华宅销售价格情况来看，区域不同，产品的价格也不同，但这些项目与同区域其它项目产品来讲，价格都有明显“高度”。位于雪山片区的九英里颍苑，其周边有永大颐和园、恒生伴山、中建凤栖第等项目，与周边7500元/平米的均价相比，过万的价格和高标准精装产品让九英里颍苑成为名符其实的区域内华宅。

在调研的“华宅”项目中，多数产品价格普遍在125万元以上，户型面积以140—180平米为主。“‘华宅’可以说是区域市场的标杆项目，与周边产品有着明显的

差别，直观的体现于户型面积、价格，同时在产品细节品质、社区内外环境等方面也有着与众不同的优势所在。”业内一位专业人士表示。

位于山大路与文化东路交汇的恒大帝景，在入市之初便引起市民极大关注。除了拥有市区优质地段，220平米、320平米的精装主力户型成为此区域典范。据相关负责人介绍，恒大帝景装修标准达到3000元/平米，其中320平米户型产品将电梯入户，是标准华宅项目，目前销售情况保持良好势头。

## 品牌之争 没有一个大腕缺席

“华宅”除了价格、户型等表面特质，其内在本质与开发房企品牌无不关联。“有的楼盘动辄也有150平米、160平米的产品，但空间利用较差，置身其中感觉还不如120平米的户型舒服。”近期一直看房的张先生告诉记者。

具有大面积属性的华宅产品更加追求日后的居住舒适度，对于户型设计有着严格的标准，这一定程度上要求开发房企具有一定的实力水平。所以在华宅的领域里，我们看到了几乎每个品牌企业的身影：万科、恒大、中海、华润、重汽、鲁能、银丰……其中位于化纤厂片区的万科

城虽没有160平米以上的大华宅，但其将推出的140平米的精装产品，无论是户型结构还是精装质量都是让人惊喜不已，其对空间的巧妙利用是区别于济南其它精装产品的重要砝码。

不过，销售速度慢，受调控影响大，华宅项目几乎在每一个开发商那里都是沉淀资金的项目，曾有一位品牌企业的老总声称“每天要往这个项目里开十几辆奥迪进去”，就是指为高端项目付出的土地成本、资金成本等各种消耗。但业内专家认为，“华宅”是高端物业的发展趋势。

(楼市记者 陈晓翠 马韶莹)

## 2013省城在售华宅推介榜

恒大帝景  
国华印象  
重汽·翡翠外滩  
鲁能领秀城  
鲁邦·奥林逸城  
银丰唐郡  
鑫苑名家  
舜奥华府  
龙腾国际花园  
三箭汇福山庄

排名不分先后

## 异地链接

### 成都：

上半年，成都高端华宅取得耀眼销售业绩。其中，财富论坛前后，绿地·锦天府斩获6.3亿元；6月，天誉吸金1.2亿元；中国铁建·西派国际从去年10月入市到今年7月，悄然实现销售额10亿元。

### 重庆：

重庆华宅住宅有了明显“抬头”之势。据尚锋数据库统计，2013年上半年，重庆高端物业成交约78万平方米，同比上涨约14%。其中，大平层成交约为15万平方米，同比上涨约20%，占整体高端物业成交比重的18%。“目前，华宅住宅已经为重庆客户接受，开始有了一定市场。”重庆新中地产总经理何伟坚表示。

### 南京：

南京主打中高端市场的华宅项目销售持续回暖。城中清凉门附近的中海凤凰熙岸推出100套华宅房源，每套成交均价约500万，半小时售出65套，去化近7成。河西仁恒江湾城突击开盘，60套房源均价445万，当晚售出39套，同样去化近7成。业内人士分析，上半年楼市刚需集中释放后，下半年改善型客户开始接棒。

(整理 杜壮)