

“品质突破”暗流涌动

# 潍坊别墅市场山雨欲来

本报记者 周锦江

碧桂园潍坊首个项目落地临朐  
别墅市场品质较量号角吹响

近日落地临朐的碧桂园集团潍坊首个别墅项目碧桂园·翡翠湾即将面世,引起业内的广泛关注。不少市场人士预测,潍坊的高端住宅市场将会因为这个“五星级的家”,引发新一轮的震动。

根据记者的采访,当前潍坊别墅市场仍然是一个初级市场,上升态势明显。目前潍坊均价超过万元的别墅项目仅有宝地御园三期,均价为16000元/平方米;浮烟山国际社区2012年对外公开开盘单价为13000元/平方米。2013年10月,记者在售楼处了解到,该社区实际销售价格大约在400万元(低至200余万元,高至600多万元)每套,折合单价约10000元/平方米,相对于去年开盘销售价格,大约上涨了10%。

碧桂园在潍坊市场的亮相备受关注。众所周知碧桂园产品口号是“给您一个五星级的家”,现在的潍坊别墅市场,都在静观碧桂园将如何带给潍坊人一个“五星级的家”。

销售速度远超一二线城市  
潍坊高端阶层渴望品质生活

2007年,随着坊子区的凤栖墅1号项目的公开销售,让潍坊人第一次在自家门口见识到了什么是别墅。

2010年,2011年潍坊别墅大量入市,普利城市花园、宝地御园、中建蔷薇溪谷纷纷面世,潍坊高端住宅进入萌芽与成长时期。

目前,据记者粗略统计,潍坊市场在售别墅项目大约15个,其中潍坊城区大约6个,从布局来看以县市区居多。

根据记者的调查,2010年至2013年,潍坊别墅项目去化速度远远大于一二线城市。2011年12月8日开盘,位于杨家埠4A旅游区的民俗风格别墅宝地御园,单价

16000元/平方米,是目前潍坊房价最高的别墅项目,也是潍坊单价最高的住宅项目。该项目一期样板间也已经出售,当期户数共148套,去化速度远远超过每月不过2、3套的一二线城市高端别墅。凤栖墅1号、中建蔷薇溪谷等别墅项目的去化量虽然少于宝地御园,成交成绩仍然不俗。

除了销售较快之外,潍坊别墅价格连续3年上涨,超过其他物业,被认为是潍坊最“抗跌”市场。

## 潍坊别墅市场价格3级跳 别墅开发商闷声发财

2007年,潍坊第一个别墅项目凤栖墅1号面世,当时的均价5000元/平米,潍坊市普通住宅的价格大约在2000元/平方米左右,但高出一倍的价格并没有阻挡住潍坊人改善居住的强烈需求。凤栖墅1号迅速成为潍坊富人层级追逐的目标。

2013年,凤栖墅1号均价已经达到9885元/平方米,涨幅近100%;浮烟山国际社区房价半年内上涨10%左右;宝地御园开盘价格380万元/套,2013年10月房价预计已经上涨至565万/套起,涨幅约为48%。

根据记者粗略统计,潍坊市区6个主要别墅项目3年上涨幅度超过30%,县市6个别墅项目3年房价上涨大约15%。

## 高端住宅开发品质亟需提升 “品质市场”暗流涌动寻找突破

尽管经过3年的市场历练,潍坊的别墅市场虽然销售顺畅,但是别墅品质仍然不能尽如人意。

“潍坊的有钱人很辛苦”,一位地产商抛出这样的言论。在同类城市中像潍坊这样拥有丰厚的人文环境、极佳地理位置的城市不多,但高端消费一直处于被压制的状态。想买一件漂亮的衣服、吃

一餐有情调的晚餐都要驱车好几百公里。大量的奢侈消费在青岛、济南、北京等地完成。居住状况也一样,不少人赚钱在潍坊,消费在外地,包括养老投资等都被周边的城市吸走。

“碧桂园的落地,第一个冲击的就是潍坊别墅市场的品质。”潍坊房地产行业一位资深市场分析人士认为:“碧桂园和龙湖都是上市公司,别墅品质高,开发理念成熟,这对潍坊当前产品比较低端、主要依赖自然环境的别墅市场从观念到产品上是个巨大冲击,必然会带来潍坊高端住宅产品品质调整的突破和提升。”

## 碧桂园逐鹿潍坊势如破竹 别墅市场竞争已临城下

潍坊别墅市场自2007年至2012年基本上处于发展初期,别墅产品品质差别不大,主要竞争点在于周边的自然环境增值。

据碧桂园·翡翠湾销售部门负责人介绍,位于临朐弥河畔的碧桂园·翡翠湾将以碧桂园成熟的别墅产品,以欧陆立体景观园林和同步世界时尚的凤凰商业街,尊享国家一级资质物业,以给您一个五星级的家为理念,打造临朐乃至潍坊市场高端品质的别墅项目。

也就是说,碧桂园将依靠其“给您一个五星级的家”为开发理念和国家一级的物业管理逐鹿潍坊市场。而品质地产、星级物业正是潍坊当前别墅市场的短板,碧桂园进军潍坊正填补了市场的空白。

业内人士分析认为:“碧桂园铺天盖地的全民营销以及成熟的产品,完善的配套,“中南海保镖级”国家一级资质物业管理,必然将从根本上改变潍坊人的居住理念和居住品质。潍坊的别墅市场将被迫走向高端和成熟,这是一个必然的发展过程。”

## 碧桂园将给潍坊 带来什么?

碧桂园风暴席卷全国,碧桂园风暴也同时逐鹿潍坊。

当前的碧桂园早已经不仅仅是一种住宅的代名词,而是一种新居住时代的代名词。

2012年11月12日,济南碧桂园凤凰城别墅一期开盘,2个小时销售6个亿,打破济南别墅开盘销售记录,震惊济南市场,一时间成为2012年济南别墅市场销售神话,并彻底改变了济南人“别墅”的观念。2013年10月19日,泉州永春碧桂园2小时销售销售1258套,震动泉州,再次验证了碧桂园“神话”。碧桂园风暴将给潍坊带来什么?

潍坊的房地产市场因其不温不火而备受开发市场诟病,唱衰之声不绝于耳,甚至有开发商哀叹“低地价陷阱”后只能是被“深度套牢”的命运。

而深度套牢背后的真正原因则是:非理性初级市场的同质化竞争。中低档产品严重供大于求,高端市场瘸腿,供求失衡,刚需高度释放,改善型市场被严重压制。市场渴望新生力量打破僵局,轻装前进!

碧桂园,给您一个五星级的家,来到潍坊!

首先碧桂园落地将展示其品牌和高品质产品的力量,这股风暴将足以打开潍坊楼市同质化竞争的缺口,利用其雄厚的资金实力和成熟的开发技术,将高品质高端住宅和高品质居住的概念带给潍坊市场,拉开居住档次,冲击潍坊楼市“价格为王”的自残式竞争。

其次,碧桂园的销售模式将会使整个市场耳目一新,带来更多启迪与成长。

打破旧观念是痛苦的,但阵痛过后,留下的,将会是——希望与成长。

齐鲁晚报校园小记者是齐鲁晚报指导的公益性团体活动,以“好新闻助孩子快乐成长”为宗旨,以齐鲁晚报为依托,以新闻知识辅导为基础,以社会实践活动为手段,帮助青少年提高语言表达能力、社会交往能力,增强新闻观察能力、写作拍摄能力,全面提高综合素质,适应未来社会发展需求。

在这里您的孩子将得到潍坊最权威、最全面、最高端的学习。报名可获专业文化课、写作、书法、摄影、播音主持、舞蹈形体、社交礼仪等方面培训,专业记者现场采访指导,采访结束后将选出优秀作品刊登在本报。

10周岁以上在校学生,身体健康、品行端正、爱好广泛、热心公益活动者均可报名。

同时面向潍坊招募合作单位,教育培训、房产、汽车、保险等行业优先。

热线: 8538710 8538722 15965023866 13573629251