

高地价下开发商“拉高拍低”省成本

济南高端项目热衷“高低配”

“ 近期,济南楼市改善和高端产品频现,别墅、联排、叠拼等项目大量入市。在高地价影响下,不少开发商采用了“拉高拍低”的形式布局产品,别墅叠拼搭配高层、小高层,以便快速回笼资金及获得利润。不过这也导致了一些产品布局“局促”,高端产品居住体验不佳,购房者在选择时也需要学会取舍。

本报记者 谷婉宁
实习生 李庆斌

别墅紧挨小高层 楼盘流行“高低配”

近期,济南高端盘集中入市,近日,记者走访了唐冶、孙村、彩石等部分高端楼盘,发现不少高端楼盘都存在“拉高拍低”现象,如彩石区域的中铁城、唐冶的万科翡翠山语和龙湖九里晴川等高端楼盘,普遍存在高低配问题。别墅搭配高层,成为楼市的流行。

所谓拉高拍低,就是常说的“高低配”,是指开发商在地块限定条件基础上,局部拉高建筑高度,规划高层或小高层产品,另一部分则规划洋房、叠拼、联排或双拼产品。

以中铁城为例,该项目占地面积很大,别墅、叠拼、洋房、小高层等产品类型非常丰富。在售楼处的沙盘上,记者看到该项目沙盘的左侧、中间部分、右侧,特别是靠马路的区域,规划的洋房或小高层产品较多,而别墅产品大部分在中部,被洋房或小高层产品包围。

而在万科翡翠山语的沙盘中可以看到,也存在高配低的现象,其别墅产品在沙盘前部分,后部分建有洋房或小高,洋房

小高与别墅产品的间距很小。从高层上可以直接俯视别墅产品,入住后私密性存疑。

高地价下多布局 别墅叠拼保利润

开发商之所以热衷高低配,一个重要原因是近几年拿地成本太高,开发楼盘出于利润要求,需要做一些高低配的产品,“高层可以更好地保证现金流,而别墅则可以保证一定的利润。”一位业内人士透露。

以唐冶龙湖九里晴川为例,2017年唐冶土拍中,该楼盘楼面价在10450元/㎡;同区域万科翡翠山语,不考虑安置房和地下容积率等因素,楼面价在9807元/㎡;而彩石片区中铁城楼面地价更是高达13060元/㎡。而万科翡翠山语高层住宅,开盘售价14999元/㎡,同区域楼盘也在15000元/㎡上下。

业内人士表示,唐冶均价1万左右的土拍成交价,安置房成本也不低,但是高层却只卖到均价1.5万元,这样的售价很难保证利润。“因此,开发商需要做一部分叠拼等高端产品,来补足高层的利润短缺,高层销售则是用来保证现金流。”该人士表示。据了解,同一个小区内,洋房定价一般会比高层多15%—20%,别墅溢价比高层多50%。



现在不少楼盘都选择了“高低搭配”

以唐冶万科翡翠山语和龙湖九里晴川为例,除了大高层,他们不约而同地做了不少叠拼别墅。其中,万科翡翠山语叠拼报价均价在2万多,而龙湖九里晴川的叠拼报价均价也在2万左右。彩石的中铁城除了规划高层外,还规划了别墅、叠拼、洋房等,以消除高地价的冲击,目前别墅和洋房报价在3万左右。

一位业内人士表示,现在别墅土地越来越少,低密度的别墅济南市场上也很少见。“不少别墅已经超出了多数人的购买能力,如双拼别墅动辄千万起,甚至是几千万一套,而叠拼因为面积小总价低,可以满足部分买不起别墅人的愿望,实现有院有天地的生活,也很受购房者欢迎。”他说。

居住体验存缺憾 购房者要会取舍

山东房拓房地产研究中心主任陶晓智也表示,近两年,随着房价的上涨,像这样拉高拍低的现象,在二三线城市还是比较普遍的,而一线城市和发达的二线城市也正在转变。

“开发商利用高层小高层快速回笼资金,又可以利用别墅类型卖个溢价,而购房者在这方面也有需求,这算是城市别墅概念,价格也比纯别墅便宜。”陶晓智说。对于大部分人来说,都需要在城市里生活工作,想要享受生活但也不能完全脱离城市,因此,此类高端改善型住宅类型,是比较受欢迎的。

不过,在高地价的影响下,不少开发商做“高低配”,往往会损害高端项目的一般分居住体验。有的楼盘高层紧紧挨着别墅产品,别墅居住起来会有压迫感,私密性也不好保证。

一位业内人士表示,不少人并不认可高层加叠拼的混搭产品,“这种高低配产品的叠拼业主入住后,下叠住户会受到中叠和上叠的影响,而且叠拼也会受高层视线的干扰,没法享受到别墅该有的隐私。”他说。

因此,购房者在购买此类产品时要看清个人需求,如果注重私密性等居住体验,那么可以选择更为纯粹的别墅项目。如果考虑性价比及配套,多物业类型小区中的高端产品,也是十分合适的。

孙村、汉峪、新东站片区将放量供应

年底前高端改善盘存量充足,刚需盘紧张

本报记者 谷婉宁
实习生 冯子涵

距离年底还剩两个月,济南楼市供应也进入一年的尾声。近日记者调研发现,年底前还将有一批项目加推或者入市,加上此前开盘未售罄的项目,济南楼市未来几个月的供应将较为充裕,购房者的选择也更为多样化。不过,高端盘和改善盘依然是开发商力推的主流产品,在市场遇冷的情况下,年底前不少楼盘或将促销优惠。

年底前市场供应充足 新热点片区项目集中入市

自2018年下半年开始,济南楼市供应量逐渐增长,供求关系不再紧张。而记者近日调研发现,未来两个月还将有不少项目加推或者入市,接近年底,济南楼市的供应也越来越充足。

此前,西客站片区的锦绣首府推出了145平米的洋房产品,均价在21000元,现已开盘;历下盛福片区的万科翡翠公园推出小高层和高层产品,均价在26000元;CBD片区的绿地山东国金中心加推的高层、小高层项目均价在24000—26000元;唐冶片区的万科翡翠山语推出万科城墅和瞰山小高两种产品。

从调研结果看,济南东部依然是供应量较大的片区。目前,孙村片区、新东站张马片区和长岭山片区也在集中放量供应。

像孙村片区已经有5个楼盘进行了规划公示,均为改善或高端项目。新东站张马片区的碧桂园CLD凤凰首府、公园学府、万科正荣天宸等项目也开始准备入市。在长岭山片区,银丰玖玺城、璟仕府都预计在11月份入市,两个楼盘均为95平米—180平米的改善或高端产品;璟仕府除推出了高层、小高层外还推出了洋房产品;再加上周边在售的金域华府、金域蓝山等,长岭山片区的热度也逐渐升温。

“此前比较火热的片区,唐冶、雪山等片区供应已经消耗差不多了,目前的供应热点又开始向周边及其他片区扩展,像汉峪片区、CBD片区、新东站片区、孙村片区、长清片区等都会有集中供应。”合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明介绍。

改善高端盘为主流 年底前楼盘促销多

综合来看,济南市东部的楼盘要多于西部的楼盘,且房地产市场开始出现分化,开始从规模扩张进入精准、细分的阶段。经过十年的发展,东部市场

已经进入一个较为平稳的发展阶段,市场容量和项目数量也达到了一定水平,市场竞争日趋激烈,价格也开始趋于平稳。

下半年至年底前,济南楼市还是以高端改善产品为主。像万科有山产品全部为叠墅产品;龙湖春江彼岸,主要是洋房和小高层产品;还有中海云麓

公馆、金茂墅,都推出的是小高层、洋房、别墅/叠墅等产品;碧桂园CLD凤凰首府推出的叠拼、洋房均为高端产品;公园学府、万科正荣天宸均以中高端改善产品为主力户型。

“年底前的供应还是多以改善高端为主,对于刚需者来说,目前刚需产品供应较少,刚

需购房者选择会紧张一些,或许会在距离主城区较远的片区内选择到合适的房源。”据合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明介绍。针对目前的市场情况,年底前还会出现楼盘打折促销的现象,并且将延续到春节前后,购房者可以仔细挑选,在合适的时机选择房源。

济南在售楼盘表格(部分)			
所属片区	项目名称	价格	产品类型、户型
长岭山片区	银丰玖玺城	精装修预计均价22000—23000元/㎡	高层、小高层95—180㎡
	万科华艺金域华府	高层23000元/㎡	高层、小高84㎡—127㎡
		小高24500元/㎡	
工业北片区	璟仕府	待定	8—10层洋房三居室96㎡四居室130㎡
	万科海右府	1)叠拼(建面约193㎡):700—750万	装修别墅叠拼、合院、联排
		2)合院(建面约410㎡):1100—1800万	
历下盛福片区	万科翡翠公园	3)联排(建面约294㎡):1100—1300万	
CBD片区	万科大都会万公馆	26500元/㎡	小高层、高层四室、三室产品
	万科大都会	15900元/㎡起	建面约39—97㎡墅级LOFT公寓
		均价30000元/㎡	建面约168—206㎡装修住宅
南北康片区	万科山望	24000—25000元/㎡	高层、小高层户型:105㎡、125㎡、140㎡、150㎡、160㎡、190㎡
高新东片区	万科有山	均价19800元/㎡	建面约110—150㎡装修住宅
唐冶片区	万科翡翠山语	待定	建面约170—200㎡叠拼
		万科城墅总价390万起	建面约160—350㎡
雪山片区	万科龙湖城市之光	瞰山小高14999元/㎡起	建面约130㎡四室两卫两厅
		15188元/㎡起	建面约125㎡—140㎡精装住宅
中心片区	锦绣天地	13000—13500元/㎡	130㎡三室两厅两卫
孙村片区	万科海晏门	35000元/㎡—42000元/㎡	建面约56—130㎡商铺
西客站片区	劝学里	待定	建面约105—120㎡全能三居
	锦绣首府	均价21000元/㎡	洋房145㎡四室两厅两卫
济南东片区	锦绣广场	9000元/㎡起	公寓54—81㎡
	章丘玖珑府项目	9500元/㎡	小高、中高
奥体片区	碧桂园凤凰中心	约16000元/㎡	35㎡、45㎡、85㎡loft
新东站片区	碧桂园CLD凤凰首府	待定	叠拼、洋房