

高端大平层上演“群雄混战”

专家表示，多方考量选就真豪宅



燕玺台的效果图

近日，赵雅芝将来济南的消息风靡大街小巷，邀请方是济南燕子山西路上的
一家新楼盘，活动将于3月22日在山东会堂举行。赵雅芝作为国民偶像，塑造了多个经典荧屏形象，深得观众喜爱，这也无疑给该项目的市场争夺战增加了砝码。

燕玺台等豪宅扎堆 大平层是主力产品

记者了解到，这家楼盘名为燕玺台，是今年新入市的一个豪宅项目。在位于经十路南侧、燕子山西路上的售楼处，记者看到该小区是一个只有四栋住宅的私密性较佳的社区，主要产品是面积160-260平米的大户型，销售价格也可能在2万元/平左右。

置业顾问告诉记者，其实沿着燕子山西路往南走，还有一家名为开元府的豪宅，也是新进入市场。“他们的房子比我们的还要大，多数都在260平米以上。”随后，记者顺着燕子山西路往南，看到了正在施工的开元府，记者看到部分楼座都已经封顶，但在现场记者没有找到售楼处。

随后拨打了销售电话，置业顾问告诉记者，售楼处将于3月底开放，目前已经接受电话咨询。她告诉记者，项目主要是8栋新古典建筑组成，户型面积从265到363平米不等，全部为大户型。

而在去年下半年，位于舜耕路的佛山静院推向市场，该小区也是济南难得一见的豪宅，主力面积在170-300平米之间，涉及三室、四室等大平层产品。记者了解到，该地块曾是当年的地王，一度引起业内的轰动。

多分布燕山文博奥体 价格动辄15000甚至20000多

采访中，记者发现，这些豪宅多分布在千佛山、燕山、文博片区、奥体片区等区域，散布在经十路和旅游路沿线。佛山静院就属于千佛山附近楼盘，开元府、燕玺台、恒大帝景、黄金99御园和黄金山水郡属于燕山一带，万科麓山和全运村等则属于奥体片区。

记者了解到，这些楼盘，价格基本都在15000元/平上下浮动，不过有些楼盘价格更高，超过了20000元/平。以万科麓山为例，小区主力户型

为143平米的精装三室，散布在小区中心的8个楼座上，全部为一梯两户，价格在14000-14500元之间。而全运村目前在售产品比较多，不同组团价格不同，其中锦兰园12000元起价，玫瑰园18500起价。

位于浆水泉路南侧的黄金99御园，容积率只有1.46，目前主推的户型为167和200平米的四室，单价在13500元/平。而位于山大路和文化东路交汇处的恒大帝景，目前在售的2期3号楼大平层，面积在220到320平米之间，涉及到三室和四室，起价18000元/平。

据悉，燕玺台的价格应该不会低于16000元，很可能在20000元左右。而开元府从品质和地段来看，价格也很难单价低。

而佛山静院目前主推的6号楼2.2万起价，均价在2.6万到2.7万元，在济南住宅市场基本属于最顶端的产品。

豪宅不能随便定义 真豪宅需具备五重因素

业内专家表示，豪宅之所以集中地分布在千佛山、燕山、文博、奥体等地区，在旅游路和经十路沿线。首先是因为这个区域在整个济南来看，地势比较高，上风上水。并且，这是济南市区和城市发展的新方向区域，集中了城市一些核心的配套和资源。同时，这个区域整体自然环境，要优于老城区和一些北部西部区域。

该专家表示，“现在市场上喊豪宅的太多了，豪宅不能随便的定义，需要具备多个方面的因素，才可以称得上真豪宅。”他告诉记者，豪宅首先要具备区位优势，区位要占据城市优越地段。其次，要具备优越的环境，或者具有得天独厚的自然资源，或者有历史人文资源。再者，要建筑比较精细到位，而不是粗制滥造。此外，户型主力面积一般都比较 大，布局合理细致。最后，房子的私密性好，容积率较低，房子不能太开放式

了，也不能过于嘈杂。

采访中，燕玺台的一位置业顾问也印证了该观点。他告诉记者，来买豪宅的人群主要关心三个方面，一个是小区的地段和自然环境，一个方面是关注小区的整体规划、户型和私密性等，另一个方面是关注小区人群的整体素质。

看价格，更要看品质 买高端大平层要综合考量

专家认为，一个城市里面，能够成为豪宅的楼盘寥寥无几，不少楼盘都是伪豪宅，有的甚至只能叫改善型住宅，甚至可以称为刚需住宅。以刚刚进入市场的某楼盘为例，该项目在宣传中一直号称自己为中央豪宅，“个人认为该楼盘还达不到豪宅的范畴，由于该楼盘销售价格高于12000元，最多可以称为高价楼盘，或者改善型住宅。”

“首先该项目，是一个综合体项目，包含了住宅、公寓、写字楼、商业等多种业态，尤其是商业部分体量比较大，将来交付以后，办公或者购物人群比较多，会比较嘈杂，住宅的私密度不够，会影响业主休息。

再者，这个项目占地面积500亩，整体的建筑面积为167万平米，整体容积率超过了5，而住宅部分的容积率也不低，整体密度非常的大，居住起来不够舒适。

还有小区住宅跨度比较大，一期住宅面积从100到170平米不等，涉及到了三室和四室，据悉后期的产品，还会有200平米的大平层。在这种大跨度产品之下，势必业主的年龄跨度也比较大，业主的收入、思想等整体层次也不完全相同。”

专家表示，现在市场竞争压力加剧，为了吸引购房者，不少楼盘夸大宣传，把本来刚需或者改善型的楼盘也成为豪宅。因此，购房者在买房时要综合考量，不要只看宣传和价格，更要全面分析楼盘的品质。

(楼市记者 葛未斌)

楼市观察

买房凭感觉

买房和相亲真有一比。
四姐与她的房子算是一见倾心,因工作缘由第一次见到它便有了拿下的欲望,当晚和四姐夫商议,第二天去现场考察交了定金,第三天在父母大骂之下毅然签了购房合同,55万的银行贷款duang的一下随之而来。

可我就是喜欢,能有什么办法。四姐说到。就像黄蓉怎么也不喜欢黄药师看中的风度翩翩的欧阳克,偏偏喜欢那个呆头呆脑、傻乎乎的靖哥哥;就像穆念慈,明明知道杨康内心是邪恶的,却依然不能把对他的爱转移到忠厚老实的郭靖身上。

也许你会说,四姐是有钱人太“任性”了。但是缘分来了,感觉来了,一切阻拦都可视而不见。正如小韦心心念念要买A楼盘,结果最后时刻拜倒在B楼盘的石榴裙下,用她的话说,跟这房子有缘。

作为搞房地产的媒体人士,周边总有朋友抱怨挑花了眼,询问该买哪里的楼盘。业内一大哥告诫,指导别人买房最好不要说具体楼盘,这就像给别人介绍对象,介绍对了,大家皆大欢喜;介绍错了,别人就会怨你一辈子。房子和对象一样,有优点有缺点,如果你太在乎缺点,这日子就没法过了,所以有时候自己的感觉更实在。

回想一下,你的房子是否也是在那一瞬间入你心扉,即使历经了全城搜罗,货比三家,然而就是在那时那刻,莫名让你怦然心动。

2015年的楼市,可能会让这种感觉来的更强烈些。总理明确指出对房地产因地制宜,分城施策,鼓励居民自住性住房和改善性住房需求。同时,在央妈3个月内2次降息,外加住房公积金贷款首付比例降低的刺痛下,今年买房会不会更有感觉呢?

在对的时间如果碰到了对的房子,相信感觉,下手吧。
(陈晓翠)

项目点评

万科麓山

项目毗邻经十路,对面是奥体中心,地理位置和周边环境较好,主打143平米三室精装房源,通透的户型设计和精致的装修是万科的亮点,产品细节做得较为精致,主打的143平房源价格单套在180万元以上,但整个小区33-34层高层小户型产品和9栋143平三房产品的搭配让小区看上去更像是一个刚改混搭的社区,只是与其他项目相比,位置相对较偏。

综合评星 ★★★★★

财富中心

位于经十路南侧历下广场附近的财富中心项目近日以铺天盖地的户外广告全城轰炸,土豪范儿十足,项目位置是主要的加分项,但首期推出的100—170平房源均是28-32层的高层产品,整个项目容积率3.2,除住宅外还囊括多栋写字楼和公寓产品,日后活动人群密集,不确定因素众多。

综合评星 ★★★★★

恒大帝景

要说在售的中心豪宅,坐落于山大路和文化路交汇处的恒大帝景算是位置独佳,拥有罕见的5000余平方米豪奢五星级会所足以显示其豪范,整个项目主打180-320平米的大平层产品,成为了众多高端客群青睐的产品,3000元/平米的精装标准实属业内高水平,只是居于老城中,远离了与豪宅相伴的青山绿水。

综合评星 ★★★★★

燕玺台

一句“千年等一回,今朝燕玺台”近日传遍了省城楼市,位于燕子山西路、经十路以南的燕玺台定位为高端小型社区,4栋小高层产品,主力户型面积为167-261平米的大户型房源,总户数138户符合豪宅小圈层、私密性的要求。项目目前处于蓄客阶段,预期价位高于1.6万元/平米。

综合评星 ★★★★★

开元府

同样位于燕子山西路的开元府项目由8栋新古典建筑住宅楼和1栋沿街配套公建楼组成,社区总户数280户相比燕玺台稍大一些,340-370平的超大户型设计,也凸显其豪宅气质。后期小区物业管理也是小区居住品质得以保证的重要一环,近几年在市场上少有声言,可能会给购房者带来一定的困惑。

综合评星 ★★★★★

中润世纪中心

位于经十路与二环东路交界处的中润世纪中心包含两栋住宅、两栋写字楼、近三万平底商和一栋社区幼儿园。其中住宅的户型除了150-199平之间的平层住宅外,还有,复式设计的240和310平的产品,加之中润对品质的坚持,该项目成为高端住宅的代表。目前13000元/平的均价,性价比也比较高。

综合评星 ★★★★★