

户型合理景观最好 价格虽高买家不少

烟台新盘频现高价“楼王”

本报记者 邱伟

楼市销量上升让开发商底气十足。11月30日,记者走访烟台房地产市场发现,港城多个楼盘纷纷拿出户型、位置、景观最好的房源冠以“楼王”美名后推向市场,单价比其他房子贵出千元。业内人士则分析说,其中不乏炒作噱头,楼王未必货真价实,购房者要谨慎对待。



楼市情报站

崧景华城

项目位于开发区长江路与秦淮河路交汇处。该项目价格稳定,目前高层均价为4400元/平米,现主推户型为40平米的两居室,120平米的三居室,购买小高层可享受总房款总房款直降4000元的优惠。

临海君天下

临海君天下下户主要户型为58—270平米。270平米户型已经售罄,整体销售率已超过80%。项目均价7800元/平米,由2个板式高层和2个小高层组成。该项目目前没有优惠,近日,将再次升值,升值的幅度100元/平米。

凤凰山庄

11月28日,烟台首席“和”文化山水大盘凤凰山庄在凤凰湖畔的接待中心举行了凤凰山庄杯山水人文摄影大赛第一季颁奖仪式。经评审,最终丁建峰的《那是我的家——凤凰山庄》作品获得一等奖。

柏林春天

柏林春天预约登记131-297平米的爵版花园洋房/错层洋房/庄园联排别墅,限时奉送8000元购房基金、18000元车位代金券、4000元储物间代金券。本优惠截至12月10日。

田园丽景

田园丽景价格稳定,均价为2980元/平米,最低价为2880元/平米,最高价为3080元/平米,全款97折按揭99折优惠。

山语世家

山语世家近期均价为7400元/平米,最高价为13000元/平米,项目在售户型为100平米左右的户型,剩余一层和五层房源较多,项目将于2010年年底交房。

万泰·麓溪公馆

万泰·麓溪公馆二期均价为9200元/米,7200元/平米起价,最高价为14000元/平米。万泰·麓溪公馆二期认购享受8万抵10万优惠。一期均价8600元/平米,全款98折优惠。

御花园

二期11月13日盛大开盘,具体位置在烟台福山区福海路南首,均价4200元每平方米,主推83平方米两室一厅,全款96折。

汤墅王朝

别墅均价分为8000和8580元/平米两种,全款98折,目前按揭无折扣。

世纪大厦

价格稳定,均价9000元/平米。购房优惠持续,现在购房享受一次性付款96折,按揭99折。

佳隆学府铭座

11月28日盛大开盘,主推两室一厅82平方米,三室两厅115平方米,开盘期间全款购房98折优惠,按揭99折优惠。

海天四季花城

三期价格较稳定,目前均价仍为8900元/平米,最高价为14000元/平米,最低价为7200元/平米,全款购房98折优惠。二期目前房源所剩不多,均价6500元/平米左右,全款99折优惠。

整理 孙立立

“楼王”密集上市 均价高出近千元

“楼王”的概念来源于香港,是指公寓塔楼顶层面积最大,定价最贵的一两种户型。“楼王”一般占据着小区的中心位置,或者能获得绝好的景观视角。“楼王”的概念在前两年就已存在,但并不多见,而最近一段时间,烟台“楼王”却如雨后春笋般纷纷上市。

11月30日上午,记者来到养马岛南侧,滨海路与通海路交汇处的檀珑湾,该小区的1号楼“楼王”均价6800元/平方米,该楼为一梯一户型,平层面积最大,观海效果很好,占据小区最佳景观资源,当然售价也高,“楼王”的价格比小区其他房子高出1500元/平方米。和檀珑湾一样,位于莱山区凤凰西路与港城东大街交汇处东凤凰山水库北侧的凤凰山庄的2号楼前方无遮挡,距离社区文化公园最近,前方水库及山景一览无余,因此2号楼是该小区的“楼王”,7300元/平方米的价格比周边其他的楼层高出700元/平方米。

除了这两个楼盘以外,大华上海滩、山语世家、振华国际、天籁山海花园等楼盘均有“楼王”出现,售价也比其他楼层高出了300元至近千元。

买房者青睐“楼王” 价格虽高销量好

“楼王”价格虽然高不少,但是销售情况却非常火爆。“和其它楼层相比,‘楼王’的销售情况更好。”莱山区一家楼盘的销售人员告诉记者,别以为楼王的总价比同期产品贵一至两成就难卖,相反,由于其数量相对较少,同时有着户型、朝向、景观、装修标准等细节都比同区产品要“高人一等”的优势,所以反而会出货较快。“而且,从提成的角度考虑,销售一套楼王的金额会比普通单位要多些,更容易完成销售定额,所以,不少销售人员更愿意卖楼王单位,这利于荷包丰收。”

“楼王”虽然价格高了一点,但是环境、户型什么的都很好,贵点也值。”正在莱山区一家楼盘看房的市民杨先生说。据了解,楼王的买家通常具有较丰富的置业经验,他们买楼时头脑冷静,对楼盘的各项优劣也会进行较为透彻的分析,更加注重房子间隔的实用性、功能分区的合理性、景观朝向等等,对一些细节之处都有相当的讲究。

一位销售人员告诉记者,在价格上,“楼王”的买家往往不会多作纠缠,认准了一套单位就会

爽快地出手。买“楼王”的客户大部分是私营企业主,其次为大型企业的高层管理人员、知名文化人等,此外,一些外地来烟台做生意的商人最近也成为购买楼王的主力军。

制造噱头提升 楼盘价值砝码

“所谓‘楼王’是开发商自己说了算,有的楼盘推出几十套,有的项目则推出一整栋楼,‘楼王’并没有一个评判标准,所以其本身就有炒作的嫌疑。”一位不愿意透露姓名的房地产业内人士表示,“说白了,就是戴高帽”。

据这位业内人士分析,楼王高价出售,会拉高该项目普通住宅的价值砝码,而高价会刺激一部分购房者退而求其次,去购买该项目的普通住宅,所以,这也是开发商的一种营销手段,久而久之,会提高整个区域的房价,尤其是在同一区域内多个楼盘都推楼王的情况下。

烟台21世纪不动产置业顾问张伟表示,有些楼盘尽管推出“楼王”,但其户型、公共资源占有率都与前期产品相差无几,所谓的“楼王”只不过是经过包装后的某些楼盘户型较大的产品而已。

天生楼王和人造楼王

□ 陈哲

是的,楼王也有天生和人造的差别。

事实上,成规模的小区建设,在前期规划中都要注重产品的均好性,即各个楼层、各个户型之间不应该有太明显的高低优劣之分,不能让很少的产品占据了明显的优势卖点,而让多数产品充满瑕疵甚至硬伤。显然,均好性原则是一种扼杀楼王的原则,因为只有保持很高的均好性,才能保证所有产品都能够以适合的价格顺利卖出,而不至于少量产品抢到断货而多数产品积压。于是,在良好的均好性之下出现的楼王,必然是天生丽质,无论如何遮掩都无法掩盖其光华的真金白银。这样的楼王,往往是占据了绝佳的先天位置,如果再辅以适合的户型和建筑设计,必然会带来市场口碑和销售利润的双丰收。比如凤凰山庄国庆期间推出的“水岸楼王”,直面270亩凤凰湖,视野开阔一览无余,户型南北通透面积适中,虽然比起其他产品均价高出近千元,依然得到了市场的认可。打个不恰当的比喻,楼王就像花魁,是比出来的。

如今人造美女大行其道,人体可谓最精密的产品,美貌可谓最没有统一标准的指标,连这个都能造,何况楼王乎?人造楼王,往往是刻意制造中心位置,配以最大的户型,当然少不了有一番包装:中心景观上风上水超然独立尊贵无比,总之楼王就是好啊就是好啊就是好。

制造楼王的目的,无非几个:制造噱头,树立价格标杆,提高整体品质感,这些目的都指向一个

终极目标——卖更高的价格,赚取更大的利润。只是,涂脂抹粉乃至手术刀下诞生的美女怎么也比不上清水出芙蓉,天然去雕饰,空洞的概念往往得不到市场的认可,以至于精心打造的楼王变成“拉双眼皮拉出鸡眼”的笑话。

不难看出,楼王的先天气质,来自于对周边稀缺土地资源的最大程度占有。在房地产的各个要素中,唯有土地资源——不论是山景湖景海景还是商业区邻近,即便是人为规划的中心景观带旁边,也往往是因为其位置更适宜打造中心景观——是房地产不同产品间不可复制的独特特征。因此,过分强调楼王的概念而忽略了产品的内在土地价值,当然无法得到消费者的认可。

聪明的开发商,不会刻意制造楼王,而是打造整体,在百花齐放中间寻找花魁的灵感。让每一栋建筑各具特色,各有卖点,这样才能有效的提升社区的整体品质。在这个前提下,为那些位置更优的楼座打造适当高端的产品,方能造就众望所归的楼王之王。当然,整体局部,均好与特好,放于不放之间“度”的把握,就成为考验建造者水平的重要指标。

作为消费者,就像人人都爱美女一样,人人都爱楼王。只是千万注意,不要让拥有楼王的虚荣心遮住眼睛,独占花魁的同时,身边簇拥的尽是歪嘴斜眼之流,毕竟伴随你生活一辈子的,不仅仅是孤立的楼王,而是整个社区。

烟台楼王产品(部分)

项目名称	楼号	特点	楼王售价(元/㎡)	小区非楼王差价(元/㎡)	项目位置
万科海云台	A1	一线海景别墅,大双拼别墅户型最大,观海效果最佳,景观资源最佳。	待定	待定	芝罘区芝罘岛西路三里桥西侧
檀珑湾	1	一梯一户型最优,平层面积最大,观海效果最佳,占据小区最佳景观资源。	6800	1500	高新区养马岛南侧,滨海路与通海路交汇处
凤凰山庄	2	水岸豪邸,前方无遮挡,距离社区文化公园最近,前方水库及山景一览无余。	7300	700	莱山区凤凰西路与港城东大街交汇处东凤凰山水库北侧
大华上海滩	13	景观效果最佳,距离湖滨公园最近,旁边别墅项目景观视野无遮挡。	5800	200	莱山区三滩居住区孙家滩
山语世家	C9	社区中央,山景最佳,不靠商业,不靠路边。	6600	300	芝罘区青年南路黄务中学西侧
振华国际	6	交房时间早,接近准现房,无采光遮挡,位置在最东面。	7500	500	芝罘区南大街180号(工人文化宫正北方向)
万泰·麓溪公馆	8,12	楼间距大,距离社区中央会所,水系最近,关山观海效果最佳。	9200	待定	莱山区观海路鹿鸣小区北(颐中大酒店路正对面)
天籁山海花园	21	地势较高,楼间距大,景观资源最佳。	6500	300	莱山区山海路96号(塔山隧道南600米山海路东)
紫郡城	12	万平水景花园,俯瞰双中央景观组团跌水,红墙、石雕、亭、廊、台、阁,光影阑珊,意境幽然享50米楼间距,空间豁达,极目塔山施遍宽景视界。	9500	1000	芝罘区南迎祥路
万象城·九如曦岸	9	170㎡-183㎡奢适精装豪宅,领湖纳海,私享三维立体生态景观!	9200	500	莱山区清泉路烟台大学北门
南山世纪华庭	1	180海景 宜居生态地产经济住宅	9000	600	莱山区港城东大街东段,南山皇冠大酒店东临

