



# 品质进阶

2020接近尾声，回顾全年楼市，购房者更加理性。特别是进入后疫情时代，市场越来越成熟，价格战之外，购房者更看重高品质、科技、绿色的产品。从“有住的”到“住得好”，房地产行业的竞争已经逐渐切换到产品和服务方面。越来越多的房企也在加快适应居住升级的需求，提升住宅产品的品质。

## 改善成交超5成

# 楼市从“需求时代”进阶“品质时代”



中海地产推出顶端系产品天钻，单价达到40000元/平方米。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 田晓涛

### 改善成交超过5成 住房升级需求进一步释放

近日，正在看房的张女士称，现在不少新楼盘配套齐全，舒适度极高。一套120多平方米的户型，会配备新风系统、智能家居系统，而且还设计了600米深层地下泉水入户，配套有医疗广场、中小学等，整个社区居住品质感很好。

与张女士一样，准备卖旧买新升级住房的王昆，在最近看房中也有所触动。

“我最近看的一个项目，小区的园林设计太亮眼了，几乎是全龄互动，既有充满童趣的儿童乐园，适合年轻人的慢跑道，还有适合老人运动的花园健身区，这样的社区园林，看一眼就忘不了，我已经和家人商量好，准备出手购置一套。”

疫情之下，住房消费升级按下快进键。王昆表示，经历了疫情，想要住好房子，比如面积更大、绿化更高、密度更低，还有很多社区服务的想法会更强烈。

据中国指数研究院数据显示，2020年1—11月份，济南楼市成交57267套，总成交面积7236829平米，其中120平米以上改善户型29383套，占比超过5成，成交面积占比接近60%（数据统计到历下区、槐荫区、天桥区、市中区、历城区、长清区、高新区）。业内人士分析认为，疫情之后，改善需求得到一定程度释放，很多购房者更看重房子的品质，倾向于购买绿色、生态、环保、低密度、物业服务优的新房。

### 楼盘单价天花板突破4万 改善楼盘迭代升级趋势明显

记者发现，市场上一些开发商已经捕

捉到了购房者的这种需求，并着手探索品质进阶。“很多大型开发商开始加速推进产品升级，比如加码智慧科技，智慧社区、健康社区已成为当下热点，‘家居智能化’‘新风系统’‘无接触回家’等新型产品正在陆续上市。一场后疫情时代的住宅产品变革正在悄然兴起。”资深地产从业人士刘先生称，楼市从“需求时代”进阶到“品质时代”，这已经成为地产界的共识，高端品质项目的成交正在呈现逐渐向上的趋势，济南的房地产市场正阔步迈向“品质时代”。

在此背景下，一直探索品质进阶的开发商们，也进一步加速推进产品升级，诸多精装品质楼盘如雨后春笋般冒出。

4月份，中海带来了最顶端系产品——中海天钻，4栋洋房、8栋小高层，户型覆盖125—220平米，其中220平米户型6月份入市，价格达到4万/m<sup>2</sup>，打破济南楼价的天花板。即便如此，目前该楼盘去化也已超过三分之二，销售总额超过15亿。“现在改善客群更注重产品品质。”中海天钻营销负责人王玲玲告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点记者，“中海天钻距离华山湖不到300米，居住其中的客户能直观感受到坐山揽湖的体验，这是整个城市都稀缺的资源，同时中海天钻邀请6位大师对进行定制化设计。极致的设计和品质是客户认可的关键，价格反而并不是客户考虑的关键点。”

9月，CBD片区的绿地IFC由原毛坯产品升级为精装，据悉目前除了区域内的华润昆仑御外，整个CBD区域的主要产品，均已完成精装的迭代升级。

除在传统的改善区域外，在以刚需产品为主的西客站、天桥等区域，不少项目也在探索产品升级。在西客站，宜家西侧的地平西棠甲第年销售额已经突破14.6亿，地平营销负责人表示：“今年市场比较冷，但是地平西棠甲第作为西客站片区少有的精装品质住宅项目，还是很受购房

者的认可，去化节奏相较于去年还有所提升的。”

在天桥，济南万科打造了首个综合社区——万科北宸之光，主打101—145低密精装住宅，这也是今年楼盘集中的药山片区中，首个精装项目。11月29日项目首开，推出216套住宅，均价在14000—15000元/m<sup>2</sup>，当日去化151套，在当下市场也显示出了足够的市场认可度。

### 打铁还需自身硬

#### 高品质产品保值性受青睐

在走访中，记者发现与当下刚需市场“不促难销”不同的是，不少改善精装楼盘却在涨价。中海天钻125m<sup>2</sup>户型较刚开盘的17500元/m<sup>2</sup>的价格已经涨到了当下的19500元/m<sup>2</sup>，据悉最后一批房源已经开始认筹，价格较往期均有所上涨。同样，银丰玖玺城今年价格也是稳中有升，据项目策划总监卢意介绍，今年项目成交金额将会超过33亿，超过去年同期的30亿的成交数字。

“买个品质好些的住宅，基本不用太担心房价的波动。”吴女士告诉记者，

“今年疫情加快了我们换房的节奏，品质好的楼盘比较契合我们改善的需求，另外，相较于不少刚需产品的降价促销，品质好的改善楼盘价格基本都相对比较稳定，这也算是我们变相去投资了。”

“后疫情时代，房地产行业开始重新审视住宅产品居住价值的厚度，人们对于房屋安全性、舒适感、关怀度等需求日益强烈。”业内人士表示，居住需求的升级推动产品需求的提升，在当下整体市场冷淡的情况下，不少房企着眼于产品品质的提升，不是在竞争红海里拼价格，而是拼

“气质”，尤其是占据城市核心地段、优质配套的项目，价格更是逆势上扬。“当然，有的楼盘是进行到中后期，需要精装，需要提升品质来增加项目利润，这也

是品质提升后给自身带来的另一个好处，但是在当下市场下涨价的前提还是‘打铁还需自身硬’。”

### 绿色节能高品质住宅项目 将成为未来产品升级方向

如今，房地产迎来行业转型升级风口，房地产企业的增长方式也正在由偏重速度规模向注重效益进行转变。伴随可持续发展理念的普及，房地产企业自主探究环保效益提升和绿色发展的能动性增强。如万科力推绿色建筑产业链；恒大成立绿色建筑研究基地；碧桂园自主研发高质量建造体系，聚焦绿色环保建造科技等。

“绿色”与“科技”已经成为当下房产圈流行的话题。

近两年，济南楼市也涌现出了一批高品质绿色节能住宅项目。比较具有代表性的包括，金茂府的毛细管网辐射系统、地源热泵系统等独有技术，对室内温湿度、空气质量等多方面进行升级改造；济南万科多项目在装配式建筑上的持续探索，万科如园项目还获评为山东省首个钢结构商品住宅项目；银丰玖玺城也成功入选2019年济南绿色智慧住宅示范项目；旭辉银盛泰铂悦·凤犀台通过绿色建筑三星+健康建筑三星双认证，这是山东省首个绿建三星和健康三星双认证项目。

除此之外，万科大都会、龙湖天宸原著、绿地海珀天沅、绿地御山台等高品质改善项目，都取得了不错的市场认可。

济南房地产业协会秘书长李刚表示：“房子终究要回归住的本性，绿色节能的高品质住宅一定是房地产行业发展的一个方向。”但他同时也指出，目前“高星级”的品质住宅项目，在整个市场中还相对“小众”，购房者的接受程度还有待进一步提升，未来还需要开发商尽快转型升级，推出更多高品质产品，满足多种购房需求。