

居住投资双重需求刺激

调控季，豪宅独领风骚

本报记者 宋珊珊

最严调控政策已经实施1年多，青岛房地产市场也从高速运转来了个急刹车。房价已经连续7个月下跌，今年前4个月的成交量创近年新低。不过低迷的市场上，依然有热销项目，这就是高端住宅市场。据统计，4月青岛面积在180平方米以上的高端住宅，成交占比达8.1%。单价超过万元的住宅成交占比达15.2%。豪宅逆市热销，背后是其居住投资双重需求的刺激，在刚需楼盘“拼跌”的行情下，豪宅的保值性更显优越。

豪宅市场逆市不冷

最严调控政策已经实施1年多，调控还在继续，没有松动的迹象。青岛房地产市场也从高速运转来了个急刹车。根据18日国家统计局公布的最新数据，青岛房价已经连续7个月下跌，4月在全国70个大城市中，环比跌幅位列第四。

楼市今年前4个月的成交量也创下了近年的新低。传统的“金三银四”没有如期而至，众多主打刚需的楼盘，在5月末掀起了降价自救策略，纷纷低价甩货，应对日益紧张的资金压力。

虽然楼市如此不景气，但

是在众多产品类别中，还是有独领风骚、逆市不冷的。这就是抗跌性抗通胀性都高一筹的高端住宅市场。

根据青岛国土资源和房屋管理局网上房地产公布的数据，4月青岛全市成交住宅3千多套，而面积在180平方米以上的高端住宅，成交占比达到8.1%。单价超过万元的住宅成交占比达到15.2%。且一直表现稳定，在逆市中愈显突出。

而在刚需楼盘因为产品同质化严重，陷入“拼跌”才能成交的局面时，豪宅市场因为其地理位置、产品类型、环境优势等稀缺资源，房价始终稳定，没有出现大起大落，在调控季，其保值性愈显突出。

稀缺保值愈显珍贵

无独有偶，在北上广等大城市，逆市热销的也多是豪宅项目，其中北京一高端项目，售楼处都还没建好，房子都已销售一空。同策咨询研究中心数据显示，4月份，上海10万单价以上的房源就成交了22套，较3月份增加了17套，更是创下了去年5月份以来的新高。

有业内人士分析认为，天价豪宅表现强劲，有其偶然性，也有其必然性。必然性在于，一季度以来，众多高端项目加入销售大军，引发了高端人士在长期需求挤压后的爆发。据了解，4月份以来新获预售证项目明显增多，基本都集中于中高端项目，供应前10项目中就有6个项目属于中高端公寓产品或者是别墅项目。

此外，豪宅作为保值增值抗通胀产品，在现有市场行情下，行情好于竞争激烈中低端住宅市场。不管房产政策和市场如何去变化，豪宅是城市最优越社会资源、自然资源、生活形态的集大成者，其很多因素是不可再生、独一无二的，豪宅资源的稀缺性是永久的热点。在市场动荡时期豪宅的



海信天悦实景图

保值特性明显，在市场恢复后，其价值的回升也较快，幅度较大。

知名经济学家郎咸平也认为，长期情况下只有房地产最能保值。“通胀一来，只有富裕人群通过投资最保值的高端楼盘达到避险的功

能。而高端豪宅之所以保值，首先是因为占有稀缺自然资源，得天独厚；其次，具备良好的人文环境、生活环境等良好软环境，具有超越其价值本身的附加值，才能在未来的经济状态下抗跌、保值、升值。”



海信天悦

比邻世界 第七座华润中心

华润中心是华润置地(HK1109)集群式商业地产的代表模式，融合商业、商务、酒店、居住等综合城市功能，致力于现代都市综合体的中国式创建。

2001年在深圳湾畔建立的全球第一座华润中心——深圳华润中心已成为辐射整个华南地区的最大的综合性、现代化、标志性、高品质的都市综合体，不仅改变了深圳市罗湖区在全市的经济地位，而且成功推动深圳高端消费从“去香港”到“在本地”的繁华演进，震惊业界。

随后，华润中心以全新的理念陆续在杭州、沈阳、成都、南宁、郑州、青岛、合肥、重庆、济南、淄博、威海等地登陆，在引领城市生活方式改变的同时，带动城市经济的发展，改善城市面貌。

青岛华润中心项目作为华润置地进军青岛的第一个开发项目，斥资200亿倾力巨献，由国际一线名品荟萃的大型shopping mall“万象城”、国际5A级高端写字楼、超五星级酒店、居于华润中心价值核心的瞰海大宅——悦府等四大业态构成，建成后将成为顶尖规模的国际化都市综合体。

青岛黄金海岸 中央湾区府邸

位于原潜艇学院地块的城市至尊府邸悦府，傲立香港中路，毗邻香格里拉酒店，与青岛市政府隔街相望。过去十年，香港中路商圈因东西贯穿青岛市南、崂山两主城区，依傍着“金边”的海岸线，已发展成为青岛最核心和繁华的商务办公休闲娱乐度假中心。

对于未来，政府对香港中路商圈发展投注更多关注，2012年青岛市政府报告中指出：发展现代商业，加快华润中心等大型高端商业综合体建设，发展高端时尚商业街区。政府推动香港路商圈西扩的决心由此可见一斑。

青岛华润中心·悦府

——繁华中央的瞰海府邸



深圳万象城实景图。

华润中心·悦府 私家特权领地

华润中心，依托于市南区域版图的巨大资源优势及不可替代的发展核力，在整合板块既有优势的同时，引入一线大牌、奢华酒店、高端超市等极其稀缺的资源，同时在承袭深圳、杭州、沈阳等地华润中心成功经验的基础上，融入青岛本土文脉，通过多元业态之间无缝式衔接，良性循环，打造一座升级版的超大型都市综合体，充分释放区域内商业、文化、消费、商务等巨大辐射能量。

其中，大型购物中心万象城建筑面积45万平方米，是深圳万象城的1.5倍，包含八大主力店，首次引入儿童主题乐园，集合了多家教育培训玩具和零售店铺；餐饮店则汇聚了国内外的知名美食品牌，数量比既有的其他万象城多一倍，多数首次现身青岛；品位生活区集合了国外的品质家居、精品家电、数码等；齐鲁特色旅游街区，将成为山东旅游高端体验站；长期展示艺术品及创意产品Art Gallery，优化购物环境；首次建造的城市候机楼，方便旅客直接办理登机及行李托运。

比肩世界豪宅的中央府邸

纵览华润中心·悦府在诸多城市的恒久演绎，它不断优化升级的品质，源自一脉相承的挑剔。城市最核心的地段，顶级完备的配套，寰球精英翘楚的考究设计，成熟的世界级生活，让每一个居住者，成为城市核心资源的主宰。

KPF担纲建筑立面设计 全球200座超高层的设计团队KPF，于上海环球金融中心等巨作之后，为青岛华润中心·悦府塑造极富现代质感的设计风格，且融入了中国传统窗棂元素，与万象城和谐辉映，为岛城增添亮丽美景。

岛城中心的稀缺园林 以拉斯维加斯凯撒宫酒店著称于世的LSI景观设计，为青岛华润中心·悦府，精工打造富有仪式感的法式宫廷园林。从而为

尊贵的悦府主人，缔造繁华中的静谧生活。为纽约自由女神设计光影的BPI灯光设计，则以精致细节与光影变化，增添悦府园林的夜间梦幻气质。

独揽繁华的稀缺臻享户型 华润中心·悦府采用南北通透的板式设计，让热爱阳光与海风的岛城人，享受更多的室内自然。居于悦府之中，东览青岛繁华都会胜景，西瞰八大关德式建筑，南眺碧海云天帆船竞航，城市极致美景尽在视野掌控。

凭借世界设计大师最优化的空间分割和完美的细节表现，悦府尊耀推出70年产权的90/135/138平方米户型，演绎顶级豪宅的室内格局。三类经典空间，格局紧凑方正，户户朝南，独享绝佳的海景山色；功能性更强，客厅与餐厅连通，比肩大宅风范。



青岛华润中心效果图。