

每天五毛钱  
可以拥有

什么?



泰安品牌地产公司考察济南名盘收获多

# 不单比盖房子 还得造景借势傍名校

文/片 本报记者 梁敏

25日、26日两天,由本报组织的、由15家泰安品牌地产公司的董事长、总经理或营销总监30多人组成的考察团,参观济南蓝石大溪地、华润·中央公园、海尔绿城全运村、恒隆广场、中海国际社区等8个极具行业代表性的项目。这些项目大手笔的景观设置、丰富充实的配套设施和充满前瞻性的规划,都给泰安地产人很大启发,跳出“楼房”本身看全局。



绿化景观融入到楼盘庭院里。



售楼处外面的大片草坪。



大面积水域让居住环境更宜人。



小区景观更像是个生态园林。

## 造景 不但拼房子,还得拼“景观”

泰安品牌地产公司考察团第一站是蓝石大溪地,与其说这是一个房地产项目,倒不如说是一个精心打造的湿地公园。宽阔的水域占了项目一大半面积,弯弯曲曲的石板小路,穿过茂密的树林、竹林和池塘,消失在一栋栋具有浓郁西班牙风情的洋房拐角。

“泰安近几年才逐步出现高档洋房、别墅项目,和济南的高档社区相比,园林、景观和绿化的打造还远远不够。”走在大溪地湖畔,看着水中悠然自得的天鹅,成双成对的鸳鸯,泰山永和地房地产开发有限公司营销总

监任健说,他已经来大溪地考察过,这里每栋建筑都是绿树成荫、环水而建,社区环境就像一个生态公园,一步一景赏心悦目。

不仅是蓝石大溪地,在本次考察团参观的其他几个项目,比如华润·中央公园、中海国际社区等,都可以用“广阔”来形容的绿化面积。华润·中央公园给人最深刻印象的也是自然景观,项目内园林都是保留原生成树、大面积密植乔灌木,精选树种全部是30到100余年的成树。项目内部借助山势布置错落有致的多重台地景观,让整个园区拥有城

市中难得的生态景观环境。售楼处外面是一片修剪得整整齐齐,绸缎一样平滑的草坪。远处有成排大树、人为拱起的山坡和精心设计的围挡,每一个小径沿途都有流水景观,满眼都是鲜花和绿植,看不到一点泥土。

反观泰安的大多数住宅项目,哪怕是绿化做得比较领先的社区,也只是在社区内规划一个中规中矩的绿化景观,硬化路面、楼房的面积要远远大于绿化面积。有人形容说,在泰安的小区里,园林绿化是点缀,而在济南这些大项目里,楼房是整个社区生态园林的点缀。

## 借势 位置“不城不乡”,瞄准未来20年

在为期两天的考察活动中,众多泰城地产精英口中出现频率最高的就是华润·中央公园项目。这个项目位于济南泉水发源地兴隆片区。在发展规划上,兴隆片区属于“不城不乡”,位置尴尬,发展远远没有跟上,周边配套也比较落后。但是在华润·中央公园售楼处一个展示整个兴隆片区规划的沙盘前,置业顾问寥寥数语道出了这里的发展潜力:“这个区域将打造一个商业中心,面积相当于和谐广场和恒隆广场的总和;在这个区域里规划了一个

儿童乐园,规模大概有4、5个方特那么大;您看到在这片水域边有一个五星级大酒店,对面是冬天滑雪夏天滑草的休闲项目,这里还有一个老年人休闲娱乐公园。这个片区预计开发20年。”

“这是在造城!”宝盛置业销售经理盛向远说。据置业顾问介绍,这里占地20平方公里,除了5个幼儿园外,还有3个中学1个高中。售楼处对这个片区规划的介绍很详细,给购房者勾画了一个梦,更重要的是,这个梦很真实,在一个可以接受

的时间内实现。“这一点是值得我们学习的,泰安虽然没有这样大的规划,但是我们项目就在时代发展轴规划范围内。我们在宣传营销的时候,更应该在这种高层面上宣传。既要规划得好,又要宣传得当。”

另外几位房地产开发公司老总也认为,以泰安的宜居环境,其实可以整合更多要素,打造几个重点的居住组团,但是现在的普遍情况是特色不明显,为居住而建房的规划缺乏带动作用,娱乐、购物、休闲、医疗、教育等资源分配也显得不合理。

## 联姻 依托名校,打造学区房

“很多改善性购房者甚至一些还没结婚的年轻购房者,都把社区的教育配套作为选购房子的首要考虑因素。抛开位置、商业配套等因素不谈,大部分购房者对今后孩子的教育问题都更为关注,所以我们项目更注重引进教育资源。大家来看这个沙盘,在小区北侧就有一所小学,而且我们是先建学校后建住宅。”在海尔绿城全运村,置业顾问介绍了小区周边的“名校”优势。

泰安恒基置业发展有限公司董事长张继明说,随着越来越多“80后”成家立业,他们成为现

阶段住宅需求的主力,而影响他们最大的因素是将来孩子去哪所学校上学。“与优质教育资源‘联姻’,确实是房地产开发上非常有效的策略。如果在项目建设初期便争取能与‘名校’建立各种联系,或直接引进学校,可以打消购房者对楼盘教育配套的顾虑,促进销售。”

“方法大家都知道,可现在泰安还不成熟。”张继明说,他是曾经当过教师,也非常重视教育资源,如果政策允许,他甚至愿意在自己的项目周边免费建一所学校。只是这种方法目前很难实行,所以他经常参与各校活动,通过

经济支持与城区的学校建立合作关系,为业主争取机会。

根据2009年编制的《泰安市中心城区中小学布局规划(2009-2020年)》,泰安市正通过新建、扩建和迁建等多种方式不断扩大学校教育规模。2010年新建了岳峰小学、泰安六中新校;王庄小学、白峪店子小学、过驾院小学三所学校的迁建、新建,已列入2012年市委市政府为民要办的实事,年内完成主体工程。可以明显看出随着城市规模越来越大,教育资源也在加速布局,学区房对泰安房价的推动将更加显著。