

开发商送花园、送地下室

小高层住宅一楼别有风景

本报记者 梁敏

从“没人理”到“抢着买” 庭院让一楼涨身价

印象里,一楼附带一个小院子的楼房出现得很早,建于上世纪90年代初的单位房中,大多数一楼都带一个十几平米的小院子,只不过随着时代的发展,这些庭院都被加盖成了房屋,原始的封闭庭院大多已不复存在。

在这种老旧楼房里,有着“一楼脏、二楼乱”的说法,一楼易潮湿、私密性不强、阳光少等问题,使一楼住宅一度备受冷落。

直到近几年,一种新兴的开放式庭院的出现,才改变了这种传统观念。随着近几年泰城房地产市场的不断成熟和购房者需求的多样化,人们亲近自然的需求越来越迫切,尤其是环山路沿线高端别墅倾力打造了各种豪华庭院后,以往开发商难卖、购房者不愿买的一楼住宅,纷纷圈地划院,摇身变成“抢手货”。

从前几年开始,购房赠小院、购房赠地下室等一系列举措,打破了一楼乏人问津的传统。“带赠送花园的一楼已经没有了,不过我们还有一套户型更好的房子……”“您说的那个下沉式庭院是赠送的,不过那样的户型已经卖完了。”李女士想买一处一楼带院的住宅,跑了很多楼盘,发现她印象里一直遭人“嫌弃”的一楼眼下却成了“香饽饽”,稍微晚到一步,一楼肯定买不到。

记者走访部分楼盘发现,眼下不少楼盘的一楼住宅都成了“抢手货”。原因何在?原来是因为现在许多开发商努力在一楼上做文章,如赠花园,且花园设计得相当精美,风格别致。业主们可以种种花、养养草,让自己的生活空间更加舒适,家里的老人和孩子也有了一个安全活动区域。花同样的钱甚至更少的钱却比别人多得一处花园,实在物超所值,为人们所爱。

新兴园小区率先送庭院 好多人相中私家菜园

市民李先生告诉记者,只要采光没问题,他特别想要一楼的住宅。“我们家里上有老、下有小



新兴园小区一户居民家的庭院实景。

在小高层住宅小区里,一直是楼层越高,视野和采光越好,价格也越高,可现在,在不少新小区里,一楼反而成了最紧俏的房源。特别是在御泉大院、恒基·都市森林、大安·泰山原著等一些高端的小高层住宅小区里,独一无二的私家庭院成了十分抢眼的卖点。

的,一直想买一套有院子的一楼。”李先生说,前不久,他看中了某楼盘的一楼住宅,前后都带院子的。不过他和家人去那个楼盘时才发现,一楼早就被抢掉了。

不少楼盘的置业顾问表示,以往一楼住宅往往要等到尾盘清售时靠降价才能出手,可如今却是截然相反,由于产品的提升,一楼的房源销售不再是难题,甚至有楼盘把一楼房源作为项目的“压轴节目”保留在那里。

位于货场路北段的泰山新兴园小区一期项目是泰城较早推出一楼带院的商品房,小区一期一共23套带院子的户型,全部作为

最后的压轴户型推出,许多人托关系找门路才能抢得到。

小区已于2011年9月交房,记者在小区里逛了一圈,看到不少人在自己的私家庭院里休息或劳作,他们有的把庭院装饰成休息场所,有的改造成了花园,还有的干脆开辟成了小菜园,小区里有一种很温馨的生活氛围。在新兴园小区里,陈大爷正在自家院里松土,他身后摆满了花盆,院子铺上了石板,可边缘却用砖石开辟出了一小片菜园。“我花盆里培育出了芸豆苗,已经可以移栽了。”物业管理人说,老爷子的孩子非常孝顺,知道老人闲不住,把老人从农村接来,专门给他买了个带院子的房子,好让他有机会侍弄些花草蔬菜。

目前该小区一期带庭院的户型仅剩3套,二期又将有一批带庭院的一楼户型面世,已经吸引了不少购房者关注。

高“附加值”抬高身价 一楼带院平均贵10万

“现阶段,购房者越来越理性,单纯靠低价格未必可以笼络到消费者,增加产品的附加值,反而是提高住宅的品质,提高性价比,才能赢得消费者的青睐。”一位楼盘销售经理介绍,赠送花园

就是提升产品附加值其中的一种方式。

据了解,很多住宅都实行“赠送花园”的政策,有了这么一个花园,业主便有很多的机会和场地与室外直接“对话”,院子对于人们的吸引是很大的,可以为自己创造出一个更宽敞、更舒适的生活空间。除了“赠送花园”,还有部分楼盘实行买一楼赠送地下室的策略,且地下室的面积与一楼住宅面积几乎相等,这使得一楼住宅更具有诱惑力。

去年秋季开盘的恒基·都市森林项目一期,也拥有一批一楼带院子的户型。置业顾问介绍,一期一楼带院的房子有56套,目前已售53套。购买小院的客户年龄段并不集中,其中老年人喜欢50多平米的小院,可以种种花草,而年轻客户则大多喜欢地下赠送的半地下房间。以149平米的为例,地下赠送三间,面积约为70平米,地下房间都有采光窗户,且安装有地暖,利用率高,年轻人喜欢用来做健身房、棋牌室、家庭影院等。

不过天下没有免费的午餐,带庭院的房子固然有着诸多优势,可其价格也要比其他楼层的房源要高出许多。记者咨询了壹加壹房产、金线房产等中介机构的工作人员,在二手房方面,同一

个小区里,一楼带院子的房子要比其他楼层的房子贵不少,比如傲徕峰路的壹加壹房产工作人员介绍,科山路上有个二手房,63.88平方米两室两厅还带30平方米的院子,售价75万。新建商品房方面,无论是新兴园还是恒基·都市森林,其带院子的户型均价也都要比其他户型高1千元左右。

私家花园成一楼招牌卖点 庭院生活催生“底层新贵”

恒地·天境70套带院子的别墅,加上地下室赠送面积最大高达150平方米,目前只剩下4套。大安·泰山原著一楼带院子的户型有50套,目前多数已经预约出去。

业内人士分析,开发企业的多角度设计和购房者对于人居品质的需求促成了如今的“底层新贵”效应,而这种多元化的供需,也让一楼的品质得到了更大的提升,如此说来就呈现出水涨船高之势。由于赠送了大块的使用面积,有地下室和小花园已经成为一楼的招牌卖点。

一楼产品的附加值不断提升,使得一楼住宅表现出易于其它产品的特质,加上一楼住宅的室内温度比高层住宅稳定,冬暖夏凉,不仅舒适度高而且会节省大量能源,这些都帮助一楼成为市场新贵。

此外,还有一部分购房者认为,住在一楼的话,停电和故障造成的电梯停运等原因就不会给自己的出行带来任何影响,尤其是电梯使用的高峰时段,可以为自己节省大量的等电梯的时间。当然,一楼毕竟是最为“近地性”的一个楼层,这就促使一楼的不安全性会高于其他楼层,毕竟一楼的门窗与室外地面的高度有限,可能会不小心将窗户碰碎,也容易成为偷窃的首选目标。所以我们看到几乎所有楼盘的一楼都加装了防护栏杆,在社区只能安防的配置中,对于一楼单元也额外安排了“红外监视”等设备。



旧传统 旧风气 旧习惯 旧思想
破“四旧” 买房子

山东能源新矿集团华新地产
SHANDONG ENERGY JINTON GROUP HUAXIN REAL ESTATE

NEW CITY
HUAXIN
华新·新城

华新·新城3期

70年人生,理想与追求,亲情与爱情,哪个需要“特价”?面对未来,自己的生活难道需要别人“精装”?只有“样板间与景观示范区”,什么能给你想要的安全感?耳听为虚,眼见为实,说出来的品质,“广告”你也能信?

幸福热线
VIP LINE 3075555/3078555

开发商/
山东华新房地产开发有限公司

售楼中心地址/
泰安市长城路南段凤凰河南邻 华新·新城营销中心

整合推广/

早和瑞吉

泰房预(销)售证 第(2013)087号