

新入市产品注重功能体验

买房子转变为“买生活”



2017年济南土地市场格外火爆,在限购政策之下,高价拿地的开发商,也适应市场变化,对自己的产品进行转变和升级。二胎政策的实施,也使各房企适应市场需求变换产品类型。2018年,济南楼市住宅产品产生新的变化,三房四房产品在现阶段乃至未来将持续占据主流地位,并且更注重居住舒适性。产品本身升级的同时,功能性的升级满足了客户的体验感、仪式感。

见习记者 赵夏晔
 实习生 孙晓艳 胡丹阳

生育政策促产品改良 两居室目前隐退市场

随着限购政策、生育政策、市场情况的变化调整,2018年的楼市,住宅产品类型正在渐渐发生变化。作为购房者,感受最深的是,两房产品已经几乎难觅踪影。“目前市场上两房产品已经很少见,像70多平的产品,做成三室也成为常态。”济南南部某楼盘置业顾问表示。

“从市场信息反馈来看,一线市场中两室产品已经逐渐退出舞台了。”合富辉煌山东分公司副总经理许传明说,市场需求的改变受到多元素的影响,首先就是人口政策,全面二孩定于2016年1月1日起正式实施,多数人不管是刚需还是改善,在买房选产品上考虑的就是三居室,“计划生育调整作为一个槛,政策一出台,市场上的新建商品房两居室基本找不到了。”许传明说。

不止三室户型成为最低标准,四室产品也很火爆。如龙湖·春江悦茗在131平米的户型上继续探索设计出了139四房户型。“该户型是顺应市场对小四房(二胎家庭)的需求而设计研发,数据统计山东二胎出生率占比全国10%,在新生儿中有三分之二的孩子是一个家庭中的二胎。”济南龙湖地产相关负责人表示。

在限购政策背景下,信贷政策同步收紧,新建商品房需取得房产证两年后才能允许买卖。多元素背景下,很



绿地·新里城打造28大产品细节,增强客户体验。

多购房者也咬咬牙选择一步到位,120m²-130m²的三室产品在近期的市场上就备受青睐。

140平做成三室 更注重公共空间升级

随着市场的发展,户型也不断更新换代。近年来,“四面宽”户型成为市场的亮点,今年,这依然是市场的主流产品,不过也发生了许多转变。

以绿地·新里城为例,以提升消费体验为主,最近推出了140平的四面宽三房户型,该户型更加关注从功能到体验的提升。“客厅是敞开式的构造,客厅与书房打通,有接近7米的宽度,比较开阔。客户可以自由分割客厅,可以将客厅与书房隔开,满足自己不同的需求。”该楼盘销售人员表示。

“为顺应市场和北方气候条件的多方面考量,龙湖设计出了三面宽、四面宽的经典户型引领市场,并受到了购房者的欢迎。”龙湖地产相关负责人表示。例如,在推出春江郛城B地块125平四面宽三房后,春江郛城A地块又改进推出了131平四面宽三房,在功能上对户型作了完善。

这些产品的特点是,面积使用近乎奢侈,虽然可以做成四室,但依然选择了三室户型,给购房者更好的居住体验。

同圆设计集团TOD设计研究所所长谢国栋表示,消费者越来越注重感官体验,也促使开发商加快了住房功能性的提升,“注重公共空间的升级,弱化卧室的功能性,将更多的面积留给客厅、餐厅等,这也是开发商目前的一个卖点。”谢国栋说。

另一方面,随着消费升级,多数改善性的购房者看重的是尺度舒适、性价比也符合自己预期的产品。“房价越来越高,总房价的负担也越来越重,能接受这样价格的客户自然也是对高品质的产品有追求的购房者。”许传明说。

人工智能等技术推广 未来产品将打造“高级定制”

除了户型的变化外,在住宅产品之上附加种种先进技术和人文关怀,也是开发商更加注重的创新方向。

建筑长寿化、居住舒适化、绿色低碳化、功能人性化催生了市场的消费升级,“未来,产品品质迭代更新是必然的,品质和公共配套的提升将永无止境,四面宽、舒适性是大趋势,将对户型进行平面优化,附加技术也会全面推广,比如人工智能科技、环保节能材料将在未来产品中悉数可见。”许传明说。

像百年住宅在济南市场的兴起,讲究住宅的长寿命,要按照100年的标准来建造。同时,该建筑还应该具备绿色、低碳、高品质及人性化特质。中国建筑标准设计研究院副总建筑师、鲁能领秀城·公园世家建筑项目总监郝学告诉记者,我国目前所有在建和在售住宅的设计标准都是50年的使用年限,百年住宅要在主体耐久性达到100年的使用年限。

在国内地产界,龙湖一直被冠以“园林专家”,始终致力于文化传承和生活意境的共生与共融,因此龙湖在济南的住宅都具有“公园”特色。而绿地·新里城主要是改善提升消费体验的楼盘,打造高端项目,迎合市场的消费升级。首创第四代优居住宅,注重定制化、人性化、社交化需求的全能型住宅社区。

中高端产品 将集中入市

2017年,济南土地市场火爆,不少房企高价拿地。2018年,这些高价地块将入市,很多开发商进行产品升级,主打中高端楼盘,满足消费者消费升级的需要。

近年来万科紧跟市场步伐,不断开发中高端产品。2017年万科开盘的项目有7个,其中中海右府是济南市场上首个装修别墅的项目,3月24日,万科CBD项目大都荟的公寓样板间对外开放,此项目是万科汇集顶级资源打造的巅峰产品形态,住宅均打造为大户型的精修豪宅,由低端刚需转型为中高端享受型住宅。

目前,龙湖在济南已有龙湖天琅和龙湖天璞两处高端项目。“天字系”,是目前龙湖极具代表性的高端住宅产品。3月31日发布案名的CBD项目龙湖天璞推出了160四房五面宽户型,该户型是为了适应济南高端市场高净值人群的需要,未来,龙湖还将拿出更多大户型甚至是别墅类产品来丰富济南住房市场。

仁恒世纪花园项目是仁恒现阶段最高端的产品线,规划全部为精装修产品。据了解,仁恒世纪花园样板示范区将于今年8月30日正式开放。

济南CBD片区是中高端产品的聚集地,不过其他片区的楼盘也正在向中高端转型。位于张马屯片区的碧桂园有别墅、大平层等高端产品规划,高层也将打造精装修产品。汉峪的绿城玉兰花园规划有别墅、洋房等高端产品,金科博翠系列以低密产品为主。在章丘,世茂也首次把“国风”顶端系列产品带入济南,打造高端别墅产品。

(见习记者 赵夏晔 实习生 孙晓燕 胡丹阳)

■龙湖春江悦茗“四面宽”产品成市场热门。

