

房企“卷”起来 品质才是硬道理

在居住属性被重视的同时 开发商不断在打造小区品质上“下功夫”



小鹏看房

拨拨灵灵

82888000

“决定房地产价值的因素,第一是地段,第二是地段,第三还是地段。”这曾是李嘉诚对于购房者的建议。之前,大家买房时考虑最多的是未来保值升值问题,而眼下在房住不炒的理念下,李嘉诚的建议似乎有些过时。相比以前,购房者更专注的是周边配套、小区环境,以及户型布局。为了满足购房者的需求,在众多居住属性被重视的同时,开发商也“卷”起来了,不断在住房品质上“下功夫”。



青建金宸府在规划中设有书吧,供业主使用(效果图)。 资料图片

市场现状

地段不再是唯一定价因素

时间回到五年前,地段还是影响房子价格的唯一因素。“如果是地段相近的两个小区,要想提升销售单价,只有通过提高装修标准这一个办法。”曾任职多家地产公司品牌宣传策划的王俊告诉记者,别看当年房地产广告会把“绿化率”“容积率”“健身设施”等当作卖点推荐,而真正能促进销售的还要看地段,购房者关心的总是那个地段的房子将来能否升值。王俊告诉记者,由于当年房价变化太快,很多人会担心自己买的房子不如别人涨得快,而对所谓的小区品质并没有过多在意,由此,对开发商而言,既然购房者都不重视,那么各

种需要成本投入的品质工程也就变成了宣传而已。

直到2016年“房住不炒”的概念提出,房子是用来住的,居住属性慢慢回归,市场才悄悄发生变化。王俊告诉记者,在2017年,一个标志性的事件出现,即位于西海岸新区的鲁信随珠花园开盘,主打绿色园林与居住品质,小区大幅提高了绿化面积,同时在绿植引进和园林景观方面更是做足功课。虽然开盘价格已经突破3万元/平方米,远高于西海岸新区周边房价,但依然吸引众多购房者的抢购。到了2020年,又一现象级的品质大盘大云谷金茂府开盘,依靠高科

技住宅和更大比例的绿化面积,直接喊出3.8万元/平方米的售价,这一价格比周边小区单价高出至少5000元,然而依然受到市场追捧。

如今,同样在浮山后板块,两座几乎同时开工的楼盘项目,一个主打品质改善,另一个则倾向于刚需。虽然相距仅两百米,但在容积率、小区绿化等方面存在较大差异,在价格上也出现了超过3000元/平方米差价,然而两个项目几乎同时完成了销售。随着房价日渐稳定,人们对所谓的增值保值开始变得不那么敏感,希望开发商能实实在在提升居住品质以及设施和配置,即便价格相对较高,同样也可以吸引那些追求品质的购房者。

相关链接

隐蔽工程也在提品质

你能想到的功能,开发商几乎都已经想到,而很多想不到的地方,开发商也在不断进行改进,特别是很多直接影响居住品质的隐蔽工程方面,例如在青建金宸府,安防系统引入了华为的鸿蒙系统,大到小区安防,小到呼唤电梯,都可以通过这一系统来操作。再来看看大云谷金茂府,为了降低噪声,开发商采用高效节能隔热外窗系统。抗干扰隔音降噪,采用了150毫米厚度的内楼板垫层,更有效地隔绝楼层间噪声的传递。为了解决卫生间排水噪声问题,金茂府采用同层排水横管不穿越楼板,在卫生间本层直接连接立管,消除排水管渗水的隐患,也降低了楼上管道故障对楼下的影响,减少邻居上下水噪声对生活的干扰。



中欧青特·滨湖国际项目高定会所。 资料图片

品质提升

开发商努力打造高级感

内卷成了眼下青岛开发商的生存现状,购房者对品质有要求,开发商自然要付出更多的努力。在小区设施方面,很多开发商已经在努力做到“你无我有、你有我优”的状态。总体来说,眼下开发商喜欢从以下四个方面来提升居住品质。

小区会所 打造成专属会客厅

很多人羡慕酒店的大堂,不仅能体现出仪式感,而且还可以兼具会客的功能。目前,开发商已经在这一方面下功夫,比如说前几天刚刚开盘的张村河大盘海信·君玺,就打造了2600平方米集中式会所,由酒店式大堂入内,设置的独特会客区,就像家里客厅的延伸,在保证私密性的同时,可以在家门口完成会客。

而在青特缦云打造的生活馆,更是用各种名贵树种和石材营造出奢华感,同时对会所功能进行详细分区,设置茶水区、洽谈室、茶室、棋牌室等,供业主使用。而青建金宸府,还可以为业主提供简餐等服务,甚至还建有影吧和书吧,满足业主观影和读书的需求。

健身设施 慢跑道变身最低配

健身正在成为小区建设中最关注的点。去年,很多小区为了提升住宅品质,都在园区增添了慢跑道,由此成功吸引了很多年轻购房者。而在今年看来,这样的设施却成为园区建设最基本的配置。先来看看海信·君玺,该小区已经把篮球场、羽毛球场、乒乓球室、瑜伽室作为小区标配,开发商甚至还为业主建了一个四季泳池,拥有25米、4泳道的规格,足以保证业主四季畅游。中欧青特·滨湖国际还为业主配置篮球馆,在家门口打造一处邻里运动、圈层社交的运动场地。

游乐区 把童话搬进社区生活

儿童游乐区,也是眼下很多小区都会建设的标准配置,然而追求品质的开发商已不再拘泥于几组滑梯、秋千、攀爬墙……在海信·君悦,开发商为业主打造涵盖伴学花园、四季常青书廊和魔法学院的儿童游乐区。借助特色背景墙、儿童器械、常青学堂、阅

读花园等功能性场景,让孩子不仅可以游戏,还可以在这里培养良好的阅读习惯。魔法学院主题的全龄儿童活动空间为孩子们提供了创造性的玩乐空间,包含空中跑道、滑梯、攀爬网、记忆大树、魔法城堡等众多功能。在青特缦云小区,开发商还设置了“四点半学堂”,可以让早放学的孩子在这里享受“托管”服务。

停车场 拥有另类归家仪式感

对于回家这件事,很多开车的业主是从车库开始的。内卷的开发商已经开始对车库“下手”。海尚府的车库采用了智能防结露自动除湿,使得车库常年干爽,并采用智能新风系统,一旦车库尾气一氧化碳浓度超标,便会自动启动新风,保持空气流通清新。同时,业主还可通过海客会APP为亲朋好友预约访客车位,实现访客车位无感通行。值得一提的是,为了让业主锻炼健身时不受天气影响,海尚府还把车库也变成了活动场所,社交场所,在地下车库中心区域,专门开辟了一个精装修的“全时地下活动场”,并引入绿植、空调新风、休憩座椅等,为业主提供全时、全气候(雨雪、降温)室内活动场所,打造地下社交空间。 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



扫码关注
「青岛早报地产」