

# 楼盘分大小 各人有所好

2005年,随着济南城建的加快,楼市“大盘时代”步入正轨。如今城市改造如火如荼进行,“大盘”也随之扩张、完善、成熟。购房者又如何看待这大盘、小盘?在刚刚结束的夏日清凉购房节上,笔者随机采访了几位前来购房的市民。



□楼市见习记者 陈晓翠

购房者和发展商热衷于大盘的原因。

计有特色,空间效果表现佳,非常适合居住。

## 选择大盘, 配套更完善

“大盘的地段都比较好,交通便捷,能够聚拢城市各项生活元素,购物、教育、休闲一体化,同时大盘很稳妥,升值的空间大,拥有很大的升值潜力。”一位购房者这样告诉笔者。

济南目前对于大盘还没有明确的界定标准,一般来说,开发面积达到50万平方米以上的称为大盘。相对于过去的“小盘”来说,大盘在配套上较为完备,可解决部分日常所需,物业管理成本也相对较低,在设计和物业服务两方面创造了更多想象空间,同时大盘影响力大,规模效应凸显,这也是许多

## 选择小盘, 适合居住

一位张女士却对小盘情有独钟,“大社区人员多而复杂,物业管理上有种种的缺陷,圈层大了生活习惯都跟着改变了,小社区相对来说就比较适合人居住,还是业主成分单一点好啊。”张女士是二次置业,她表示这次买房要选择一个小区,坚决要从高层集合的住宅中解放出来。

还有不少置业者表示,小盘能够营造一种独有的社区文化和人文景观,在管理上更可细致、贴心,开发商也可集中精力更注重建设过程中的每个细节,业主意见容易趋于一致,认同性强,而且小盘都很精致,规划设

## 楼盘大小有辩证

不可否认,大盘居住人口密度大,社区管理上存在一定的缺陷;小盘在整体配套上难以与大盘相抗衡。但是每个人都有自己的生活圈子,大盘有大盘的客户,小盘也得到不少客户追捧,我们应该辩证看待楼盘大小,适合的就是最好的。

从规划学上来说,大盘、小盘并没有明显的差别,只是购房者不同的生活方式而已;对房地产开发商来说,要求品牌、品质、配套跟上,只有把楼盘做好才能在激烈的市场竞争环境中立足,因为购房者目的是购优质楼宇,选择优质楼盘,楼盘的大小与品质并无必然关系。

楼市动态 ▶▶

## “小脚印 大生活”

### 阳光100举办幼儿绘画比赛

8月1日上午,伴随着轻快的音乐,“小脚印大生活”幼儿绘画比赛在阳光100幼儿园举行,社区的80多名小朋友参加了此次比赛。

根据不同分组,参赛的小选手开始了紧张的比赛。比赛中,孩子们有的坐在凳子上,有的趴在桌子上,小手上拿着不同的绘画工具,用他们活跃的思维驰骋在自己的想象世界中,用他们稚嫩的小手,通过各种线条、颜色来表达他们所看到的、想象到的……童心妙笔画下了他们心中精彩的瞬间。

“小脚印,大生活”,自由创意的空间,



创造欢乐成长。此次活动,由阳光100联手雅思贝儿幼儿园为孩子量身打造,不仅培养了孩子的观察能力、动手能力;同时也大大地提高了孩子参与艺术活动的积极性和主动性,为社区内的小朋友提供了一个展示绘画才华的机会。

阳光100作为济南最具成熟魅力的社区,吸引了大批城市精英,在孩子的教育上,更注重教育的品质。从亲子运动会、奶油森林,到今天的绘画比赛,阳光100为社区文化氛围的营造,为孩子们搭建沟通情感的平台,始终倾尽全力。



## 房租高于月供, 鑫苑金座投资价值凸现

在高新区,鑫苑金座国际公寓销售异常火爆,7月份网上签约已达200余套。与其他楼盘现场不同之处在于,7月鑫苑金座客户中投资类客户开始增多,已占到总签约客户的1/3。

据了解,鑫苑置业在7月底新推出1#楼公寓,面积35-47平米,房源较多。更重要的是目前首付3万,月供仅500的销售政策,加上3#楼现房销售,受到房地产投资人的追捧。按照一般的房地产投资价值标准,衡量一套房子是否具有升值潜力和投资价值就是房产在租赁市场的月租金价格能否支撑20年银行贷款按揭月供。如果月供远远高于租

金,说明该房产已不具备投资价值,反之亦然。以鑫苑金座1#楼一套34平米的户型为例,总价15.9万元,首付仅需3.2万元,银行按揭20年月供770元左右,30年按揭620年左右,而目前高新区内此类公寓的租赁价格毛坯房800元/月,精装房不少于1000元,在租赁市场很受外地驻济人士和年轻人的欢迎。已交房的3#楼中有不少业主已经把房子赁出去了,还有不少在装修,脸上都洋溢着得意的笑容。

业主邓女士已经在济南投资了多处房产,都以小户型为主,2004年成功投资济南第一个小户型项目青年居易。谈到鑫苑金座国际公

寓时,邓女士说让他找到了当时投资青年居易时的感觉了,近几年她一直在房地产市场寻觅投资性产品,随着房产价格的一路走高,有投资价值的项目越来越少,特别是好地段。鑫苑金座从下定到见到收益还不到两个月的时间,实属难找。邓女士还请了专业的设计公司,对她的两套公寓精细装扮,目标客户群已瞄准了高新区内的高级白领。

随着全运会的举办和济南城市功能的升级,房地产小户型产品也活跃起来,小户型具有良好的适应性,用来过渡,投资都是不错的选择,鑫苑金座就是小户型的佼佼者。

## 香港国际 当天尽销 450 张会员卡

8月1日,香港国际认筹,500余组客户守候在售楼处门外,最后450张VIP金紫荆会员卡被购房者领走。本次发售采用排队方式,上午8点VIP会员卡发售开始,按顺序号有序等待。

截至下午5点,450张会员卡就被客户一一认购,预期销售的450张卡全部认筹完毕,500余组客户见证了香港国际售楼处火爆现场。

据了解,早在7月31日早上5点,售楼处外已经有几十批客户在提前等待。截至7月31日晚12点,售楼处门口等候人数足有400之多。

香港国际是由济南盛都置业有限公司开发的集住宅、公寓、商业于一体的现代人文社区。建筑设计由香港时代建筑规划设计研究院担纲设计,建筑风格借鉴北京奥运会配套项目“国奥村”;著名的

香港朗石景观设计进行景观设计,遵循“都市+公园”的设计理念;未来小区将有4个休闲景观广场:青花瓷广场、中心景观文化广场、金紫荆广场、商业街西首的健身广场。

小区绿化率高达35%,在注重整体性和统一性的同时,强化各个组团环境的自身特色,强调人与自然的生态、强调生态的景观环境,同时讲究内外水景的搭配,将中国的传统居住理念与现代人文

情怀完美结合。

户型面积从32-126平米不等,户型灵活多变,正南正北的纯板式设计,完全符合中国人传统的居住文化理念,能充分满足购房者首次置业、居住升级和投资等多方面的需求。

现代时尚风尚与中华传统居住文化完美结合的香港国际,将在济南掀起以“国际风 中国宅”为中心理想的新中式人文居住风潮!



## 保利花园携手“老瓦”为全运喝彩

### ——瓦尔德内尔保利花园见面会成功举行

7月31日,一个让济南球迷难忘的日子。带着北欧的风情,带着世界乒乓球冠军的风采,瓦尔德内尔空降济南,与济南球迷欢乐互动,为迎接全运会点燃了新一轮的激情。

### 世界冠军风采,零距离领略

作为历史上同时获得奥林匹克运动会金牌、世界乒乓球锦标赛冠军、世界杯冠军的男子选手之一(其他两位是中国选手刘国梁和孔令辉),作为乒坛的常青树,瓦尔德内尔赢得了无数中国球迷的青睐。

在见面会上,老瓦亲切的形象获得了济南球迷的热情追捧,更有几位老瓦的铁

杆球迷与老瓦过招,切磋球技。上周7月26日保利花园业主乒乓球争霸赛的冠军——7岁的小女孩秦晓策,与瓦尔德内尔激情过招时表现精彩,赢得了阵阵掌声。

### 携手老瓦,加油全运

保利花园在迎接全运的过程中发挥了央企的模范带头作用。自09年开年以来,保利花园先后举行了斯诺克、足球、乒乓球等众多运动主题活动,赢得了广大泉城市民的一致好评,也让保利花园自然、和谐、运动的央企大盘气质得到充分展现,在东部新城树立了标杆。

### 央企品质大盘,成熟魅力绽放

老瓦见面会会让济南市民领略了世界冠军的风采,也让许多济南人加深了对保利花园的了解。随着园林景观区的开放,保利花园的品质生活得到实景展现。卓雅·大风车幼儿园、中国工商银行、济南协和医院、舜天大药房、乐万家超市、乐义果蔬店、康洁干洗、永和豆浆、新语蛋糕坊、时尚丽人家居生活馆,10余商家和知名教育机构纷纷签约,让保利花园成为东部新城配套最为齐全的大型社区之一,休闲、娱乐、购物、餐饮、金融、教育、医疗等高档社区服务,让保利花园业主足不出户,极致畅享优越生活。