

从张扬财富到理性回归

临沂城市中心大平层受追捧



“大平层项目是豪宅的另一体表现方式，在临沂几乎占据了城市的重要资源和地段。知富阶层选择大平层，应该说是一种理性的回归。”临沂地产界某业内人士认为，知富阶层是一群财富积累优厚、文化涵养高、视野宽广、见解富有深度的中国新新阶层，这个阶层的人士对于“择宅”的标准，并不在于肤浅地张扬自己的财富，而是更倾向于住宅提供的生活质量和实际功能。而这种择宅观，在临沂这座三线城市也开始逐渐彰显出来。

■相关链接

世界最贵豪宅
多是大平层

在国外，造价达20亿美元的世界上最昂贵私人豪宅——印度孟买高173米的“安蒂拉”，转为私人产业的纽约广场饭店等等都是顶级的平层豪宅，而福布斯近年来曾经评选出的“世界十大最奢侈豪宅”中，平层产品一度占据七席。平层大宅已成为全球顶级居住风潮。

在北京，在售的霞公馆均价超10万元/平方米、唐宁ONE7万元/平方米、北京银泰中心柏悦居二手房约7万-8万元/平方米，还有星河湾、贡院九号、钓鱼台七号院、长安8号等高层公寓都构成了京城壮观的豪宅风景线；

在上海，翠湖天地嘉苑以16万元/平方米、华润外滩九里以10万元/平方米、世茂5号以9.8万元/平方米、绿城黄浦湾以10万元/平方米等持续热销，成为高端消费层的主力；

在深圳，香蜜湖一号以7万-8万元/平方米、波托菲诺·香山里以4万元/平方米等的价格，不断刷新着深圳高端住宅市场的价格纪录；

在香港，平层豪宅习惯被称之为“Luxury Apartment”，即豪华的住宅，而其代表项目如凯旋门、天玺等均位于商业中心地段，最贵单价已达到50多万元/平方米，令人唏嘘。

四大优势显大平层价值

业内人士分析认为，临沂作为一座正处于飞速发展进程的三线城市，市场对于大平层的接受度和认知度，相对来说还是不算太高，大平层概念，也是今年刚刚为临沂市民所熟知。很多有一定购买力购房者，可能更多会倾向于别墅和花园洋房。

但随着城市经济水平的迅速提升，以及城市扩容后，对这部分高端群体产生较高的时间成本时，这部分人群将会向城市中心回流，现在北上广等许多一线城市，已出现非常明显的回流迹象。“这部分消费群体，希望在城市中心拥有足够奢华的空间，对资源的占有非常强，比如对公园、滨河资源的要求非常高，这也是城市中心大平层项目受追捧的主要原因。”

业内人士分析，临沂现有的几个大平层项目，无论是澜泊湾、海尔·临天下，还是恒大华府，其大平层产品都处于临沂绝佳地段，不仅占据城市行政中心的稀缺资源，还拥有其独有的中心、景观、滨河等资源。

作为社会的中坚力量，知富阶层每天都在忙碌着，无论他们多么想与大自然亲近，还是不可能真正的离开城市。大平层豪宅的出现，恰好弥补了传统别墅的缺憾。其稀缺的城市核心地段公共资源，其因地制宜的自然环境资源也不亚于传统别墅。对于这样一部分有一定经济实力和社会地位的成功人士来说，能独享城市稀缺资源成为大平层豪宅胜出的重要因素。

实用优势也成为大平层受知富阶层人士青睐的重要因素之一。澜泊湾相关置业人员分析，大平层豪宅颇有“大隐隐于市”的风度。它摒弃了传统别墅张扬财富的嚣张口气，华丽蜕变为注重实用性功能的日常住宅。同时，大平层豪宅继承了别墅的超大尺寸基因，通过把主人房、衣帽间、书房、健身房、育儿室、影音室等等功能在同一层分区进行优化升级，从而满足知富阶层的精准需求，相比别墅上下层的布局，大平层低调中尽显奢华，更为实用方便。

人际优势是大平层相比别墅豪宅不可多得的优势之一。宽楼距、一梯一户或者两梯一户等设计保证了知富阶层需要的私密性和安全感。同时，大平层豪宅所造的景观建筑、提供的高级会所等，拥有比独栋、联排别墅更强烈的“社区亲和感”，让居家的老人、小孩可以与邻里进行互动交流，拓展了人际关系，增进了邻里感情。

诸上种种因素也决定了大平层产品的保值和增值潜能，这也是大平层豪宅的优势之一。

市场需求致集中爆发

目前临沂在建的地产品目中，澜泊湾、恒大华府、海尔·临天下、伊丽莎白·东岸等楼盘正相继推出大平层。而这些楼盘的一个共性是，越高端越好卖，这成为当前临沂楼市一道独特的风景。

业内人士认为，大平层产品密集上市，并受到临沂高端置业者的青睐，终其原因，是市场发展的必然趋势。

临沂地产界相关资深人士认为，临沂大平层产品增多，主要是因为别墅项目用地的稀缺，而临沂豪宅市场潜在的需求量在日益增大，这促使更多开发商开始设计该产品。“大平层对别墅产品有一种替代效应，能变相替代别墅的功能，满足成功人士的心理成就感。”

该人士同时认为，大平层代表一种居住的潮流，“随着国家重启保障性住房的建设，商品房市场的高端化很难改变”。在调控的大环境下，不少大平层产品作为客户终极置业的选择，既考虑到了舒适性，也考虑到了实用性，和别墅产品有一定的区别。

业内人士认为，下半年临沂大平层产品在面上“集中爆发”，是因为开发商不约而同看到了该产品的市场需求。“临沂这几年经济发展迅速，不少事业有成的群体，经历了首次置业、首次改善、再次改善的过程，对他们来说，需要在城市中心拥有一个舒适的终极居住空间，”该负责人表示，别墅和大平层也并不矛盾，因为面对的客户，居住的感受各不同。

2011年，国内房地产市场有了微妙的变化，有了限购、限贷的调控，但是大平层产品却在这种状态下突然涌现在临沂置业者的面前。业内人士分析，这是土地制约化发展的结果，预测随着各项调控政策的实施，临沂市场上可能将会有更多大平层产品的出现。

未来或迎来黄金时代

在临沂房地产市场上，目前拥有大平层的楼盘主要有澜泊湾、恒大华府、海尔·临天下、伊丽莎白·东岸等几家，而目前主推大平层产品的开发商只有恒大华府。业内人士分析认为，临沂目前的大平层在各大楼盘来说，还只是产品业态的补充，尚未完全形成气候。

不过，市场观察人士也认为，这些年来，中国富人可以说是在爆发性增长，临沂富人阶层分化暗流涌动。经历了上世纪末本世纪初从“面子”到“里子”的纠结后，一部分富人回归自我，不再在意外界强加的种种标签和符号，他们更加从容地驾驭财富，而不是被财富驾驭。这部分人对住房的需求发生剧烈的分化，从单纯的居住需求开始上升到高品质住宅，大平层作为豪宅的重要组成部分，“黄金时代”可谓呼啸而来。

另一方面，在国八条、加息等环境下，很多高端置业者开始加紧落实置业脚步，甚至一锤定音，以免夜长梦多。而高端置业者虽然拥有雄厚的经济实力，但受到交通、周边配套等因素的制约，处在城市中心的大平层产品逐渐受到这类人的青睐，成为他们的换房终极选择。

临沂大平层，或许将迎来黄金时代。

(专刊记者 王鲁娜)

