烟台花园洋房看过来

高端住宅渐入视线

专刊记者 闫丽君

从平房高楼到别墅洋房，无论是从产品形态、还是品质服务上，港城的住宅市场都经历了一番长足的进步。特别是近几年，告别了简单的多层高层，市民迎来了花园洋房的满园风景，一些品牌开发商把更多的先进理念引进烟台，使得更具高品质的住宅也应运而生。

“住得越来越舒服了。”这是近年来港城市民也是业界最感同身受的一句话。搜索全市各大片区，记者统计，目前有大约6个洋房项目有产品在售，不少新项目新房源更是将在10月扎堆上市，受到市场和购房者的普遍关注。专家认为，相对于高层、别墅来说，花园洋房的性价比较高，眼下开发商加大促销力度，正是入手洋房的好时机。

据了解，花园洋房始出现于上海，19世纪中期时，为上海、福建和广东一带上流阶层所专属，是西洋文明和生活方式与中国文化交织的产物。如今，追随着住宅郊区化的进程，低密度住宅持续走俏，一个个花园洋房项目时隔一个多世纪后又相继面世，虽然都打着花园洋房的大旗，但各个项目各有特色，分布于市郊的各个方位，冲击着港城房地产市场。

新兴板块发力 市民普遍认可

以烟台为例，龙湖·葡醍海湾二期全部为花园洋房，其中1层送小院，户型面积为150平方米平层两居、340平方米底层跃层，也都是70年产权。而紧邻的高新区富丽·紫金山庄，其板式花园洋房设计有首层下沉式私家庭院，让您营造属于自己的私密空间；每户都有独立私有的入户前厅，将来自己弄株绿萝蔓藤也颇有一番情调。还有位于芝罘区南郊的柏林春天，其花园洋房也以价格低廉品质堪优而被市民疯抢。

“相比较而言，还是洋房的性价比高，”市民杜先生告诉记者，“价格不高，园林景观，离市区也近，住着舒服。”是的，花园洋房以一种新的居住理念登陆烟台之后，就一改以前的大户型，而力推中小户型，表现得越来越亲民，也越来越被大众所接受并喜爱。市民王女士说，以前感觉花园洋房高不可攀，但是烟台的洋房，不但价格不贵，而且在享受优美环境的同时，各种交通、教育、生活等配套设施也都更趋完善。

据港城一项目售楼处的策划经理曲女士介绍，随着花园洋房的不断发展，现在越来越多房企将别墅的元素运用到洋房中，使洋房品质不断提高，集中表现在高品质、低密度、高绿化率，提倡人文设计，并且将别墅的元素运用其中，如车库、院落的设计，甚至都可以取代类别墅产品了。

产品形态丰富 满足不同居住要求

随着烟台主城区特别是成熟区域可供开发的土地日渐减少，土地价格一路走高，用于规划花园洋房的地块将非常有限。记者调查分析花园洋房的购房客群可以发现，他们城市属性很强，主要工作、生活的区域在以半小时车程为半径的区域内，因此，特别看重交通的便利性。而花园洋房所提供的正是适合自住的产品，绝大部分购房者的目的都不是直接投资，而是为自己或父母改善居住条件甚至养老所用。

花园洋房通常都具有一定的稀缺性，比如拥有地段优势、拥有山水或温泉等自然资源、拥有良好的教育环境等，拥有这三大价值体系的房子都不会受到太大影响。

因此，购房者一定要把握好这段时间，开发商资金压力大，促销力度大，正是比较好的购房时机。

烟台洋房物业费并不高

大多数每月每平方米在1.5元以内

专刊记者 夏超

对于别墅、洋房等高端物业来说，服务是非常重要的。特别是在房产行业越来越成熟的情况下，基础的硬件设施是开发商花钱投入就可以获得的，但是至诚、用心的服务才是更加难得的。

记者通过采访和现场踩点的形式，调查了目前烟台市区内6个洋房楼盘的物业管理费数据，其中大都是新开发的楼盘。结果显示，有4个楼盘物业管理费为1.2元/平方米的标准。据了解，烟台洋房项目的物业费，收费标准大致为每月每平方米1元—1.5元。因花园洋房是新兴起的物业类型，大多为期房，洋房小区的物业管理水平怎么样，没有直接的办法考量。

据了解，烟台阳光首院洋房物业，一楼不收电梯费，1.2元/平方米的物业费，二楼、三楼1.5元/平方米的物业费，赠送大约8平方米的露台。柏林春天洋房14%的公摊，赠送7平方米的花园阳台。富丽·紫金山庄1.3元/平方米的物业费，13%的公摊面积。记者了解到这1.2-1.5元的物业费除了为业主提供秩序维护、保安、保洁、绿化养护等公共服务外，还为业主提供了多种可供选择的贴心服务、防盗措施。

对于如何防范小区治安问题，柏林春天物业相关负责人称该物业采用纯智能管理，周界红外线防盗、24小时电子巡更、入户紧急报警等一系列防盗设施。

普通住宅通常只需要简单的保安、清洁等，而洋房完全不一样。这些业主都是中高端的客户群体，对于居住的品质以及物业服务的效率、质量要求都比较高，他们要求的是一种特约的服务，一对一管家式的服务、更细化、更人性化的有偿服务。“比如，洋房的层高比较高，业主要换窗帘时可能有困难，而我们物业公司因为有专门的工具，换起来就不那么难；再比如，项目中有使用中央空调，我们就对部分工作人员进行中央空调故障判断和维修的专门培训，随时提供维修服务；又比如，我们会对业主的保姆和小孩进行用电、用气等方面的专业培训，使他们知道如何进行安全防范、发生危险时如何使用报警器告知保安等等。”

烟台洋房户型推荐（部分）

楼盘名	区域	物业类型	开发商
中海·紫御公馆	高新区	高层，别墅，公寓	烟台中海地产有限公司
阳光·首院	福山区	别墅，商住楼	阳光新业地产股份有限公司
龙湖·葡醍海湾	牟平区	别墅	烟台龙湖置业有限公司
汤墅王朝	莱山区	多层别墅	烟台凤山置业
山海佳苑·山湖顶	芝罘区	别墅，花园洋房	烟台广州大厦置业有限公司
山海佳苑·上品	芝罘区	高层，别墅，花园洋房	烟台广州大厦置业有限公司
桃源一品	莱山区	别墅，公寓	烟台华滨地产
柏林春天（二期）	芝罘区	多层，小高层，别墅	烟台利嘉置业
富丽·紫金山庄	牟平区	多层、高层洋房	烟台中泰置业有限公司

编辑：夏超 美编/组版：王小涵