



智能化设备加持 助推产品差异化

# 智慧人居成楼盘新标签

回顾2019年的济南楼市,市场竞争日趋激烈,不少定位刚需为主的楼盘改变精装产品交付的计划,主推毛坯产品,以换取价格优势。同时,一些定位相对高端的楼盘尤其精装楼盘,则在主打项目的产品配置优势和健康、绿色的生活理念,智能化家居系统配置呈增长态势。

►旅游路金茂府项目智能化配置受市场追捧。



齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 葛未斌

## 购房需求更倾向绿色健康

记者从齐鲁晚报购房俱乐部了解到,来电或者线上咨询精装房源的读者,大多会对楼盘的智能化配置进行询问,赵瑞(化名)就是其中一员。据了解,赵瑞曾通过齐鲁晚报购房俱乐部购置过人生中的第一套房产,如今随着家里添了二胎,老人又来帮忙带孩子,赵瑞考虑再购置一套大户型的房源,又给齐鲁晚报购房俱乐部打来了电话,向记者请教换房建议。“我想换套160平以上的精装房,最好是有空气净化系统、湿

度调节系统,想让老人和孩子居住环境好一些。”赵瑞说出了他的需求。通过对其意向购房区域的分析,记者为其提供了几家备选楼盘,建议其去几家有智慧系统配置的楼盘样板间进行实地考察对比。东部一家精装楼盘的销售经理对记者说,来选精装大户型房源的客户当中,越来越关注健康型的室内配置,恒温、恒湿智能化的家居系统受到了更多客户的青睐。

## 智能化家居配置需不断升级

“近年来,楼市产品处于一个不断升级的时期,从毛坯到精装,从普通的精装到智能化家居系统配置,产品更加细

分,购房者也有了更多的选择。”业内人士赵先生向记者分析道,不同的楼盘在智能家居系统配置方面有不同的特点,具体要根据购房者需求来做选择。记者从位于汉峪片区的泰禾·济南院子了解到,其洋房产品都是精装交付,从基装到卫浴都是高端品牌配置,同时房间内还配备中央空调和新风除霾系统,同时实现了物联网的远程控制,受到了其客户群体的认可。主打“科技住宅”的金茂地产,在智能家居系统方面,也有其独特的配置,记者了解得知,金茂的“府系”产品在其产品系中属于最高端系列,其通过毛细管网辐射系统、24小时新风调节系统、温度调节系统、外窗隔热系统等“12大科技系统”的配置把金茂府系产品打造成了“黑科技住

宅”,很多金茂府的业主也是被其全面的智能化配置吸引,尽管产品价格较高,仍然有一定的客户群体为其买单。多年地产从业者周强表示,做智能化家居系统,出发点是给业主提供更加舒适的室内居住环境,随着技术的不断革新和业主需求的多样化,开发企业需在研发领域持续投入,不断对市的新产品相关系统进行升级优化,来提升市场竞争力。

周强表示,目前已经有开发商推出了选配的智能化家居配置,业主可以根据自身偏好,对智能化家居配置进行个性化选择。未来一段时期,开发企业在项目产品的定位上会更加细分,尤其同区域竞品之间的较量会转化为产品差异化之间的市场较量。

90平以下小户型重现市场,“四面宽”升级“五面宽”

# 济南不少房企在户型上苦练“内功”

在产品同质化现象日益明显的今天,房地产行业要想在众多楼盘竞争中脱颖而出,抢占市场,除了价位、地段、环境和配套等因素外,户型设计是否合理,也越来越成为房企重要考虑因素之一。目前,有房企就在户型上苦练内功。据了解,中海·锦城为满足客户的多样需求,推出了85平米以下的小户型,而龙湖在产品设计上从四面宽跨越至五面宽,为提升居住品质下大功夫。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 李庆斌

## 市场有了“五面宽”还有90平以下小户型

当前,面对市场遇冷和竞争日趋激烈,不少开发商纷纷在产品上做增配,在同质化竞品中寻求突破。其中一个重大变化就是,在户型设计上更加多样。

近日,记者探盘时发现,中海·锦城项目就推出了60㎡、80㎡、85㎡三种小户型住宅,均价在13000元/平米左右,三种户型全部为两室一厅一卫,布局紧凑。据了解,目前,济南住宅市场上,基本以90㎡以上三居室、四居室为主,此类90㎡以下的小户型住宅极为稀缺,满足了不少刚需购房者的置业需求。

此外,记者探盘时还发现,在户型设计上,除小户型产品外,“四面宽”“五面宽”大户型产品也开始流行。所谓

“四面宽”“五面宽”户型,就是在套房子之内,有4—5个功能空间都面向朝南,通常是3—4个卧室和一个客厅。

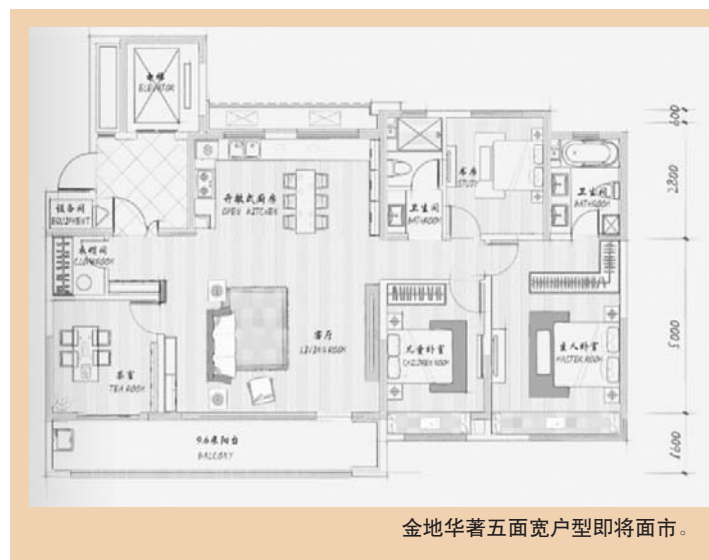
记者踩盘了解到,目前龙湖舜山府推出“五面宽”产品。该项目170平、210平住宅户型就采用“五面宽”设计,“这种设计与以往进深长,面宽短的户型相比,采光性更强,通风性更好。”龙湖地产工作人员说,以170平为例,整个房屋呈狭长形,东西面宽能达到16.21米,南北进深只有12.32米,卧室、客厅居住区做到南向,卫生间、厨房、餐厅等生活区分布在北向,使得业主居住舒适度更高。

而即将入市的纯新盘金地华著,其明星产品167㎡户型被称为“面宽之王”,该户型做到了5面宽,16.5米的超大尺度,6.4米客厅和9.6米双阳台,是目前全济南同类产品面宽最大的户型。

## 楼市遇冷 倒逼房企回归产品本身

那么,济南住宅户型的变迁都经历了哪些?又是什么原因促使户型产生变化?对此,记者咨询了一位资深地产销售人员董涛(化名)。董涛告诉记者,济南住宅户型以往以“手枪型”“T字型”户型为主,“这些户型普遍存在不方正,南北不通透、客厅小卧室大、卫生间小等问题,有些客厅甚至称不上是客厅,只能说是过道。”董涛讲道,后期随着房地产行业市场化,大量开发商涌现济南,住宅产品户型迅速升级。“目前,市场上产品多为一梯两户、两梯四户,户型比例适中,采光和通透性也大大改善。”

但自2018年下半年以来,济南房地产市场遇冷,企业竞争压力大,为抢客户,开发商在产品上不断更新,户型设计又发生变化。董涛透露,“济南



金地华著五面宽户型即将面市。

现在的住宅产品被紧凑三室、四室等占据,85平以下的新房在住宅市场上已不多见,中海·锦城小户型产品填补了空白。”虽然较大户型在居住舒适度上稍差,但对于预算有限的购房者而言有较大吸引力。记者算了一笔账,以一套60平的房子为例,单价13000元每平米,总价在78万左右,购房者首付仅需23.4万就可以买一套住宅。

“从‘四面宽’到‘五面宽’,户型设计在传统户型基

础上更加人性化,做到人无我有,在当前市场下,确实可以争取到一部分购房者。”董涛讲。

济南市住房和城乡建设局相关工作人员表示,当前开发商建造住宅,要从品质入手,根据购房需求创新户型,同时开发绿色节能建筑、装配式建筑、智能科技型等产品。“好的房子是不需要用配套来做噱头,开发商建房应回归初心。”该工作人员表示。