

寻找“杭州十大高性价比楼盘”

## 解读高性价比楼盘六要素(上)



(上接第一版)

本报记者 秦正长  
通讯员 徐天意非常时期如何考量  
楼盘性价比?

何谓性价比? 楼盘性价比是指一个楼盘性能与价格的比率,它是衡量一个楼盘质量高低最实在的指标。楼盘性价比包含项目价格、地理位置、综合品质、配套设施、户型设计和物业管理等多项指标。其中,地段、资源、品牌、园林、物业和价格是最为重要的6大要素。本刊对这6大要素进行解读,为你挑选高性价比的楼盘提供依据。

## 1 地段 房地产价值的试金石

地段,地段,还是地段。这是李嘉诚在房地产界的一句名言。地段,素来被称为房地产价值的试金石,判断一个楼盘值不值得购买或者未来前景好不好,地段是首要考量因素。

具体而言,如果一个楼盘占据城市商业中心、CBD核心区、城市交通主干道或中轴线,这个楼盘实际上就占有了中心地段的优质配套和便利交通。选择地段好的楼盘,不仅将极大地节约生活成本,享受便利的生活,而且也能为房屋的保值、增值添加筹码。

专家认为,由于土地的稀缺性和地段的不可复制性,一些好地段的楼盘价格往往高于其它项目,其保值、增值性也强于其它楼盘。

滨江金色黎明的相关负责人说:“地段是房地产行业永恒的第一守则,也是选房注意事项中非常重要的一项指标。买房子,不光要住得舒适,还要满足工作与生活的便捷,保障日常出行。金色黎明的房子就成了人们眼中的宠儿。这里是城市功能覆盖完备的区域,公

## 2 资源 不可复制的稀缺性

物以稀为贵。宏观经济学认为,稀缺资源在某种程度上决定了商品的价值,对稀缺商品的占有意味着掌握了利润的源泉。同时,商品的稀缺性也意味着它具有保值和升值的功能。

对于房地产项目而言,江景、山景和公园等自然景观都属于稀缺资源,而一个楼盘占有的稀缺资源越多,其保值和升值的潜力就越大。

在杭州,钱塘江只有一条,西湖只有一个,随着房地产项目不断沿江开发,周边的土地越来越少,这些江景楼盘的价值不但比一般楼盘要高,而且未来的升值潜力也更大。

除了自然景观资源,房地产专家将教育资源和人文资源也纳入稀缺资源考量的范围。因此,一些可就读名校的学区房和大学周边的楼盘,越来越受青睐。房产中介机构里,学区房永远都是最抢手的,这足以说明教育资源的价值。

中天之江诚品销售主管说:“中天·之江诚

品拥有九溪烟树、云栖竹径等新西湖十景,更有望江山等山林绿地和广袤的生态茶乡。高达70%的森林覆盖率,约60%绿地面积,造就了杭城宜居生态板块。该项目位于之江国家旅游度假区核心腹地,拥享钱塘江景与西湖云山,为业主们带来深具品质感和品位的生活。住宅区内拥有约53000平方米学院派风格园林,有中央泳池。在这里生活,闲暇时光可以去亭台里休憩赏景,早晨到小区里晨练,晚间出来散步,饱含生活情趣。学区配套方面,之江诚品近邻文三街小学之江小区(拟建)、闻裕顺幼儿园之江校区(拟建)、杭州第七中学、中国美术学院象山校区、浙江音乐学院(在建),打造一站式教育阶梯,给孩子选择优质的成才路。”

而现场购房者认为,从价格方面来说,金色黎明三期精装24号楼均价2万左右,毛坯20号楼均价1.8万左右,超高性价比。企业的品牌也很重要。滨江集团在杭州市场上发展已有二十多年了,拥有非常好的口碑,也有很多粉丝。滨江房产推出像金色黎明这样性价比非常高的产品,其受广大消费者欢迎就是很自然的事情了。

品拥有九溪烟树、云栖竹径等新西湖十景,更有望江山等山林绿地和广袤的生态茶乡。高达70%的森林覆盖率,约60%绿地面积,造就了杭城宜居生态板块。该项目位于之江国家旅游度假区核心腹地,拥享钱塘江景与西湖云山,为业主们带来深具品质感和品位的生活。住宅区内拥有约53000平方米学院派风格园林,有中央泳池。在这里生活,闲暇时光可以去亭台里休憩赏景,早晨到小区里晨练,晚间出来散步,饱含生活情趣。学区配套方面,之江诚品近邻文三街小学之江小区(拟建)、闻裕顺幼儿园之江校区(拟建)、杭州第七中学、中国美术学院象山校区、浙江音乐学院(在建),打造一站式教育阶梯,给孩子选择优质的成才路。”

最值得一提的是之江诚品的高层公寓,打破“低得房率是小户型天敌”的魔咒,赠送飘窗、阳台等,高达约90%的综合得房率,90平方米的高层公寓,几乎每个户型都送约10多平方米,让购房者真正享受到物超所值。

## 3 品牌 对价值的承诺

现代营销学之父科特勒认为,品牌就是对价值的承诺。相对于一般品牌和普通产品,拥有知名品牌的产品,确实会获得更高的溢价。选择高性价比楼盘,就应充分考量开发商的背景和实力。因为知名开发商在楼盘的设计、产品的质量和品牌的管理上,都会投入巨额资金,在购房者心目中构建较高的感知价值,并通过优质的售后服务、物业管理增加楼盘的附加值。

采访中,不少购房者表示,在摇摆不定的市场里,品牌能给人带来更多的安全感。杭州城北拱宸桥边的绿城运河宸园样板房开放,据项目工作人员统计,活动当天共有1200余组客户到场。不少看房客表示,自己就是冲着绿城的品牌去的。

记者在采访过程中,就碰到这样一位绿城品牌的忠实“粉丝”。他说,绿城始终坚持“在最好的地段,建最好的房子”的理念,所以在武林门绿城有了兰园,在钱江新城有了蓝色钱江,在运河畔有了运河宸园。这些楼盘都有着共同的特点:占据城市优良的地段,代言高端的品质。遗憾的是,这些市中心的绿城住品,大多已开盘或即将售罄。所幸运河宸园是绿城2014年在市中心新推的楼盘,当与兰园、蓝色钱江等大盘位属同一品级。

随机采访中,一位受访者表示:“价格、地段、品质都会综合考虑。比如我自己,就特别喜欢绿城。因为绿城有品牌保证,毕竟知名开发商开发的楼盘,更容易保证入住后的维修及服务质量,而且绿城的地段都选得很好。”

有杭州地产界专家认为,开发商的实力和品牌,对于项目的增值、保值来说是一种信心保证。品牌开发商资金会较为充裕,实力较强,而中小开发商抗风险能力则相对较弱。放眼全国,万科、保利、绿地、招商、金地等品牌房企已成了销售的保证。近几年,杭州房地产业发展迅速,在本地形成了不少品牌房地产企业。如绿城房产、滨江房产、金都房产、天阳房产等。这些品牌房地产企业旗下的“明星楼盘”在市场上迅速蹿红,楼盘价值不断提升。

## 温馨提示

新政下,购房者如何买到高性价比楼盘? 比地段、比资源、比品牌、比价格、比环境、比园林……本期特别策划首先对地段、资源、品牌3要素进行了解读,下一期将对价格、园林和物业这3个要素进行解读。

为了更好地服务开发商,同时也为购房者提供权威的楼盘推荐,浙江日报大地产传媒中心即将推出浙江日报《乐活人居》“杭州十大高性价比楼盘”特刊。特刊将分别在杭州各个热点板块评选出一到两个标志性高性价比楼盘,对楼盘的品质和价位进行全方位的对比和分析,并做重点推荐。现向杭州市购房者征集您心目中的高性价比楼盘。

## 投票方式:

1. 邮寄投票:把您所选的候选单位序号填写在选票中(选票刊登于9月25日浙江日报《乐活人居》第3版),并邮寄至(310039)杭州市体育场路178号浙江日报文化产业大厦5楼“杭州十大高性价比楼盘”推选活动组委会收。选票复印有效。

2. 添加浙报地产(zhebaodichan)、浙报地产金融会(zbdjrh66)微信公众平台账号投票,将候选单位序号发给公众账号后台。

## 黄龙金茂悦加推68席

周琼瑶

截至9月30日,透明售房网官方数据显示黄龙金茂悦均价22992元/平方米,成为9月主城区销售金额冠军,9月主城区签约套数,黄龙金茂悦排名第三。

究其原因,首先是其所在的黄龙文教板块价值稀缺,周边学

区、地铁配套成熟,500米直达城西银泰城,周边十几座数百万平方米大型综合体配套环伺,生活非常便捷。其次,相较于同板块楼盘,黄龙·金茂悦无论地段、品质还是景观,都更具优势,且首开定价比较合理,能够吸引不少地缘性客户捧场。最后,方兴地产旗下的“金茂系”产品线非常成熟,向来以高品质著称。高性价比,是黄龙金茂悦旗开得胜的最大原因。

黄龙金茂悦再度加推4号楼全新房源,共计68套,全部为89平方米户型。