

排屋建在35层高楼楼下 楼盘为啥都喜欢“高低配”

可以实现开发商利润的最大化,但也容易引发业主之间的矛盾

本报记者 孙晨

这几年,在一些新建小区中,常常会看到排屋与高层并存的情况,一个楼盘由高度完全不同的两种或多种物业类型组成。不知道的人会误以为是两个完全不同的小区。

最近,杭州市中心某豪宅遇上了高低配带来的麻烦。该小区私自将公共绿地用围墙圈起来,给排屋业主专用;随后,部分高层业主集体维权,要求拆除围墙,还业主一片公共绿地。为什么越来越多的开发商选择“高低配”?高层与排屋这样的“高低配”,对居住品质有哪些影响?

无论刚需盘还是高端盘 都流行配置低密度产品

记者查阅了杭州市近一年出让的地块,进行规划公示的项目有近20个采用了“高低配”,其中大部分为楼面价在1.4万元/平方米以上的中高端楼盘。但也不乏楼面价低于5000元/平方米的近郊大盘。

比如余杭崇贤区的旭辉时代城,其去年9月拿地楼面价为2600元/平方米。项目规划为高层住宅区和排屋区,其中高层住宅位于地块的东边和北边,共10幢高层组成;排屋部分则由16栋联排和部分类独栋组成,主要位于项目西边,容积率2.4。

中国指数研究院的数据显示,目前其高层在售价格为1万元/平方米左右,今年七八月份推出的170平方米左右的类独栋产品,成交均价在2万元/平方米以上。

位于钱江新城的某高端项目,总建筑面积50万平方米,规划了16幢29~35层高层,7幢排屋,容积率达到3.5。29~35层基本是目前高层的极限,其高度和排屋可谓对比强烈。近两个月高层成交均价在4.2万~4.6万元/平方米左右,而其排屋的成交均价达到6万元/平方米以上,总价在1000万元以上。

近20个“高低配”的项目中,容积率在2~2.5的占到75%,个别项目容积率高达3。规划的物业类型,大多为高层和洋房,高层和排屋的组合,有的则规划了高层、洋房以及排屋三种物业类型。

“在同样容积率条件下,如果地块内全部设置高层住宅和高低配两种方案都可行的话,为提高产品的溢价率,开发商通常会选择‘高低配’方案。”大家房产设计部建筑师钱建军坦言,“一般来说,容积率在2~2.5,勉强可以塞些洋房和排屋进去,一旦容积率超过2.5,地块内就很难排下‘高低配’的方案了。”

也有开发商认为,“高低配”是未来楼盘发展的趋势。“其实十年前就有一些楼盘设计了‘高低配’,近两年在一些刚需板块也出现了这种组合,接下来,杭州地段较好的板块,在满足容积率的情况下,会将‘高低配’做得更完善。”

开发商为何喜欢“高低配” 主要为实现利润最大化

使得开发商更愿意采取“高低配”方案的,有其深层次原因。



采访了几位开发商后,记者发现,对于“高低配”的背景,他们都提到了如今的“面粉”越来越贵,特别是受关注程度高的地块,拿地总价动辄几十亿元。要拿到优质地块,开发商就要承担融资渠道的资金成本压力,这种压力促使开发商进一步追求利润最大化。压力之下,大部分开发商更愿意在项目中掺进一些洋房和排屋来做高溢价率。

“有时候出让地块容积率很高,逼着你做高层,但是拿地成本又那么高,开发商自然会选择货值更高、收益率更好的物业组合。”某本土品牌开发商告诉记者,他们以后做项目,基本都会以“高低配”为模板。

通常来讲,洋房的定价要比高层多15%~20%,排屋则更多,溢价可比高层多50%。

举个例子,一个20万平方米的“高低配”社区,高层假设18万平方米,排屋为3万平方米,高层成交均价2万元/平方米,排屋的成交均价为4万元/平方米,这个项目的总货值为48亿元;假如这个20万平方米为纯高层住区,那么它的总货值为40亿元。

单纯通过产品类型组合的差异,高低配社区实现总货值收益增加8亿元,上浮20%。

“从设计上讲,一般高层拉密度,排屋洋房作为盈利点。从销售层面讲,容积率允许的情况下,开发商会尽可能多设计排屋和洋房。这和他们的营销定位也是密不可分的。”绿城设计院设计师宿也告诉记者。

高层与洋房、排屋的销售也是相辅相成的。“一般来说,这种混合住区会先推高层,快速回笼资金;接着推出排屋或洋房,拉升小区形象,提高溢价率。通过洋房的高溢价来挤压后期高层客户下单。相对来说,这部分低密度住区的作用类似‘润滑剂’。”曾经服务过多个高端项目的销售吴平道出了“高低配”的另一个奥秘。

“还有种情况,打个比方,高层间合理楼间距基本为50米左右,而多层间的楼间距只需20多米。有些地块在规划时,南北向刚好只能放两排高层,剩余只能放低密度物业,这也是选择‘高低配’的原因之一。”钱建军说。

绿化和公共空间受影响 小区业主容易起矛盾

CFP供图

一般来说,洋房排屋都会设计私家花园,小的面积10平方米,大的超过20平方米,而这部分绿地基本上会牺牲整个园区的绿化率。

例如,一个“高低配”楼盘,有40套一楼带花园的洋房,如果院子的面积为20平方米,共计800平方米,这800平方米绿地包含在社区的公共绿化面积内,也就是说,高层公寓的业主将损失这部分的公共绿地。

“纯粹高层社区的院落空间会更完整,层次感更分明。活动空间、娱乐空间和休闲空间也更好排布。”作为金麟府建筑设计方案负责人,钱建军告诉记者,项目设计之初原本也是“高低配”,但最终股东方商议决定还是做纯粹的高层,“这样我们园区呈现出的绿化率可能会达到40%。”

某中高端豪宅的建筑设计师则表示,“高低配”一定程度上会影响小区景观的完整性,设计上也提出了更多挑战。

在记者采访中,不少业主对“高低配”的楼盘并没有什么概念,只有当入住后,他们才有直观的感受。

“我从10楼望出去,不是中心花园,而是直面排屋区,因为挨得近,有时他们在阳台上的一举一动都看得清楚。虽然影响不大,也说不上美观。而我也去排屋区参观过,四周都是高层公寓,感觉时时被看着。”刘先生住在混合住区的高层公寓里,对“高低配”这种排布,他表示了自己的想法。

清水公寓是市中心较早规划高层与排屋混合的住区。排屋业主王女士告诉记者,排屋区没有明显的围墙隔开,刚开始感觉还不错,整个社区氛围融洽,但随着小区入住率提高,停车问题日益凸显。

“我们小区一户人家最起码有两辆车,排屋业主有些有三辆车。晚上回到家,车库前经常停着陌生车,自己的车根本没法开进车库。有时还要打电话挪车,甚至会发生争执。”