

“大盘”大受欢迎

大企业、大社区更具卖点

地产评论员 陈静黎

大手笔出精品

很多购房者以为，在楼盘的品质方面，规模小的项目似乎比大盘更容易往精品的方向发展，因为小盘单元数比较少，往往只有几栋或者一栋，不需要一期一期开发，可以集中力量打造。但房地产行业的实际情况并非如此。首先，大盘的占地面积给予开发商更大的规划布局空间，用不着见缝插针，社区景观、栋距等都有保证；其次，大盘一般都是有实力的品牌房企来开发，其雄厚的经验和资金实力都是打造精品的保证。

价格无劣势

公摊率一直是很多购房者考虑的问题，他们在选择楼盘的时候通常会考虑那些公摊率低的楼盘。因为公摊率低，那么公共面积平均摊到房价里的就少。很多购房者据此误认为越大盘，性价比就会越低。但是据笔者了解，其实很多大盘的公共面积都是开发商自己承担的，并不算在购房者的房款中。换句话说，公摊率的大小其实和开发的规模没有多大的关系。有些地区的大盘基本公摊率在 20%，而小盘则要达到 35%。因为公摊率和楼层的高度正相关，一般来说楼层的高度越高，那么楼盘的公摊率就高，而独栋的小盘一般都是做成高层的。

此外，相对而言，大盘拿地的单价也相对比较低，这种成本上的优势，也会在最终的楼盘定价中体现出来。

社区管理更专业

在大盘和小盘究竟哪个性价比更高的争论之下，楼盘的社区管理也是购房者参考的重要标准。大盘因为面积太大，总给人以难以管理的错觉。某小区业主称，他所居住的小区只有 A 和 B 两栋楼，两栋楼的居民小区物业的管理人员几乎都认识。这样一来，如果有陌生人进出小区，小区保安都是知道的。但是也有



衡量一个楼盘的性价比高低，不能只考虑其出售价格，还要同时考虑其他因素，比如楼盘的配套设施、包括楼盘周边的商业配套，教育配套和楼盘内部的社区环境和休闲设施等等，大盘在这些方面的优势是显而易见的。此外，从后期的升值角度来看，小盘也不及属于长跑选手的大盘来得后劲十足。

网友对此有不同的看法，他说，有实力的开发商往往会请富有经验的物业公司，同时将项目划分成不同的片区进行打理，这就避免了“大

而乱”的现象。另外小区业主数量多，有利于小区内活动的开展，提升居住水平。

[观点]



陆麒麟
德佑地产研究主任

成交量最具说服力

对于项目规模的大小选择，还是要看购房者自身的需求。性价比是相对而言的，如果一个项目原来卖 1 万元/平方米，现在卖 9000 元/平方米，那么其在其它不变的情况下，性价比有体现了，但是周边同质楼盘卖 8000 元/平方米，该项目性价比又不高了。

项目的性价比是要综合考虑的。需要比较才能看得出来其性价比的高低，价格是首要因素，其次是所处的地段、品质等。在目前楼市中，成交是衡量项目性价比的最直接依据。以热销的海珀旭晖为例，多数购房者还是看重未来区域的中长期发展，因此区域的发展也会为产品带来性价比的提升；而对比滨江豪宅动辄 10 万的单价，也为刚刚起步的徐汇滨江的豪宅产品带来的一定的机遇。

[调查]

样本 绿地·海珀旭晖 综合体热销

海珀旭晖位于东安路 800 弄，目前大平层的均价在 68000 元 / 平方米。

笔者对海珀旭晖的第一印象是，楼与楼之间的栋距很远，一整个楼盘里也没有几栋房子。虽然是大盘的用地，但是栋数却不多，人居环境相对其它同档次豪宅更好一些。

据售楼处的工作人员介绍，开发商在建造的过程中将城市综合体的概念溶在了设计里，整个楼盘包含了平层大宅、类住宅、写字楼和沿街高端商铺等多种业态，总占地面积 65 万平方米，属于超大规模的城市综合体。可以说，海珀旭晖的商业配套占据了整块用地的大半部分，业主可以不出社区即能享受到一站式购物和消费的乐趣。另外，地处徐汇，不仅交通便利，周边教育资源丰富也是其一大特点。

置业者访问：

刘女士称，她之所以选择绿地海珀旭晖，主要是看中其高性价比和一站式消费及居住的设计理念。海珀旭晖的楼与楼之间相隔较远，并不拥挤，居住起来非常舒适，商业配套占了大半，生活也很便利。

样本 保辉香景园 “想傍大款”不容易

保辉香景园位于国晓路 668 弄，目前均价在 41000 元 / 平方米。它共由 5 栋 16-17 层的高层构成，是一个规模较小的项目。

在新江湾城内，云集了很多大牌，目前，九龙仓玺园的均价在 50000 元 / 平方米左右，华润新江湾九里的均价则在 45000 元 / 平方米左右。而保辉香景园作为新江湾板块内的小盘，房价却因为新江湾城板块的渐热

和周边的高价盘的带动而不断攀升。

保辉香景园周边的配套设施和新江湾城的其它楼盘一样还没有完善起来，交通也不是非常方便。另外，它虽然价格高昂，品质却和其他楼盘相去甚远。曾有媒体质疑其傍大款，售价虚高。

从网上房地产的成交数额来看，保辉香景园的销售也不是十分乐观，去年 7 月开盘，目前只销售了 38 套，而周边的早开盘仅仅一个月的九龙仓玺园已经卖掉 411 套。

置业者访问：

张先生称，保辉香景园和市中心的距离稍远，他们上班，孩子上学都不是最方便，所以最后没有选择保辉。除此之外，新江湾板块的教育资源虽然丰富，但楼盘周围的商业配套还没有完善起来。房间的装修也并不太合他们的心意，周围的楼盘虽然稍微贵一些，但是品质比保辉香景园要好。