

从片区销量冠军到“日光盘” 市区第四代住宅受青睐

“100平方米出头的户型，可以做到125平方米的实用面积，感觉挺新鲜的。”市民吴先生来到江海保利大都汇看房的时候，被该楼盘在售的第四代住宅所吸引。

什么是第四代住宅？相信了解的市民并不多。第四代住宅指的就是时下不少楼盘热捧的4.0住宅。今年以来，第四代住宅在本地的房地产市场备受欢迎。上周，主打第四代住宅的保利琅悦刚开盘就发出售罄海报，成为难得一见的“日光盘”，而同样推出了第四代住宅的江海保利大都汇和海悦天晟一直稳居片区销量冠军。

第四代住宅为何能成为市面上的香饽饽？究竟有何卖点？记者展开了调查。

文/图 江门日报记者 陆沿任



今年以来，不少楼盘推出第四代住宅。

随时代发展 住宅户型推陈出新

我们不妨先了解一下第四代住宅的由来。

改革开放初期出现的筒子楼，是住宅1.0时代的标志物，和单位分配的宿舍楼一样兴起于20世纪70—80年代。这些房屋通常会以长长的走廊串联起一个个面积约为十几平方米的小单间，居住者需要与邻居共用厨房、水房、卫生间，狭窄局促的楼道里时常油烟飞溅，大人与孩子的喧闹声络绎不绝，毫无私密感可言。有调查数据显示，彼时37%的居民与他人共用厨房，76%家里没有独立卫生间。这时的房子，只能解决最基本的居住问题。

到了20世纪90年代，商品房的概念初步展



第四代住宅的一大亮点是赠送活动平台。

那么，第四代住宅的主要卖点在哪里？实际销量如何？

“最突出也是最受欢迎的卖点，就是赠送多，得房率高。”在江海保利大都汇营销中心，销售陈先生向记者介绍，以该楼盘最新推出的4.0迭代产品为例，建筑面积103平方米的户型得房率接近113%，相当于目前市面上125平方米户型的实用面积；建筑面积123平方米的户型得房率为113%，相当于目前市面上150平方米户型的实用面积。通过现场查看户型鉴赏图纸，标红的赠送面积种类可谓琳琅满目，包含活动平台、飘窗、花池等。

现，住宅2.0时代开启。那时候，房屋设计的变革改善了人们的居住条件，居住空间也得到细分，住房开始有了卧室、客厅、独立卫生间和厨房，但楼层通道依然以楼梯为主，也多未考虑园林景观，基本没有小区的概念。

进入21世纪，住宅迎来3.0时代，也就是我们平时所讲的电梯洋房。除了满足多样化的居住需求之外，这类住宅也充分考虑到居住者在生活上的各种衍生需求。此时的住宅，面积大了、配套全了，社区与物业服务的出现也呈现出现代小区的雏形。

近年来，为迎合改善型人群的客观需求，住宅进化到新的阶段。这一时期的住宅开始注重设计感和使用率，住宅4.0时代到来。这

些第四代住宅不仅注重建筑的外立面美观和绿化，更重视居住的舒适度和实用性，通过创新设计，为居民提供更多的公共空间和绿色生活环境。

今年5月，我市发布16条楼市“新政”，其中就提到优化规划管理：新出让的住宅用地，住宅建筑的阳台、入户花园不超过除阳台、入户花园外的标准层面积18%的投影面积，全部不纳入容积率计算；所有出让的住宅用地，结构净高不超过2.1米，进深不超过0.8米的飘窗，其投影面积不纳入容积率计算，不再要求窗台高度不小于0.45米；空调机搁板可凸出外墙不大于0.8米。“这项新政可以说是为第四代住宅量身定做，有利于房企更好地优化自身的户型产品，提高户型的实用率和空间感，将户型往

一线设计水平靠拢。”业内人士周先生说。

2023年9月，海悦集团旗下的海悦天玺正式开盘，这是江门市首个第四代住宅项目，其凭借着大户型、高品质、高实用等特点，一经推出便成为市场上的香饽饽。今年以来，江海保利大都汇三期、海悦天晟、骏景湾天悦、保利琅悦、保利西海岸新一期、江发翡翠观澜等一大批全新4.0住宅项目集中面市，除了具有大面宽、大平层等特点的改善产品，也包含多赠送、高实用的小面积住宅，吸引了许多市民的目光。这些项目还创新实现空中庭院、超大阳台、飘窗面积最大化等设计，整体实用率超高，颇受改善圈层关注。

得房率高 第四代住宅卖点突出

在销售的带领下，记者来到123平方米的样板房，其最突出的卖点就是赠送一个超10平方米的露台，可以在活动场所或茶室。“这些划线的飘窗、花池部分，也是赠送的。”陈先生告诉记者，此前，他们在售的一、二期项目得房率为九成，如今直接超100%。曾有一位客户来到这里，发现这里的123平方米户型实用面积与另一楼盘150平方米户型的差不多大，总价还更低，就直接下单了。

随后，记者又来到位于北新区的保利琅悦。据销售陈小姐的介绍，建筑面积143平方米的户型，含公区赠送部分实用面积约170平方米，其中露台赠送17平方米；建筑面积230平方米的户

型，含公区赠送部分实用面积约290平方米，其中露台赠送26平方米。

再来看看第四代住宅的销量：作为江门第四代住宅中的佼佼者，海悦天玺自2023年9月开盘至今今年4月，项目一期9栋共521套住宅已全部售罄；保利琅悦自今年6月2日开放以来，来访超2000组，超300组认筹，143平方米户型开售1天便售罄，再现“日光盘”；推出第四代住宅的江海保利大都汇三期以及海悦天晟，则一直稳居片区销量冠军。

嘉毅地产总经理邓桐棠说，去年以来，江门地区的购房主体是刚需置换群体，例如多孩家庭、二代三代同堂家庭等，他们对居住和生活的环境是有追求的。4.0住宅是新一代美居概念，不但户

型实用面积增多，同一面积段比上一代产品拥有更宽敞的空间，还能享用大阳台及绿化平台，与阳光及自然风更亲近，很符合这批购买人群的需求。

从售价来看，江门地区的第四代住宅单价比普通产品高，起售单价普遍在每平方米1万元以上，单价超过每平方米1.5万元的也不在少数。对此，美智地产市场研究中心总监张镇兰分析，第四代住宅的建造成本相对较高，需要更多的材料和更复杂的设计来实现赠送面积更多、公摊面积更小的目标；市场供需关系也会影响其价格，目前江门该类型产品还是相对较少。但是，如果以实际使用面积来计算单价，由于赠送面积多，第四代住宅分摊下来的平均售价其实要低于市面上不少住宅。

展望未来 需进一步完善设计

第四代住宅作为市面上的新产品，也存在着不足之处。

张镇兰介绍，从开发商角度来看，第四代住宅增加了建筑难度，例如公共绿化平台只能做到奇偶层搭配，无法做到全南向；部分设计存在上下层对视的问题，隐私性需要提高；部分设计导致绿化平台进深较大，会对下层住户的采光造成一定影响等。建议日后进一步完善隐私性，公共绿化平台上邻里之间

的绿化要处理好，做到互不影响，同时开放更多功能用房，设置户属绿化平台，让现有绿化平台设置比例再合理增大，并在不影响安全问题及条件允许的情况下全面放开发展第四代住宅。

邓桐棠表示，第四代住宅户型面积普遍偏大，建筑成本高，自然会推高售价；同时，园林绿植养护难度大，维护成本高，公共空间及配套维护耗费更多人物力，物业管理费也是水涨船高。他

说：“希望接下来更多楼盘开发小面积的第四代住宅，同时在增加绿化和收取物业管理费之间找到一个更好的平衡点，减少购房者的负担。”

邓桐棠还提到，城市更新是中央提出的口号和发展方向，因此主管部门一方面应该在政策上支持开发商开发更高质量的楼盘，另一方面也要积极推动以旧换新，多宣传多推广，加快新房流转，让市民住上更舒适的住宅。

至于第四代住宅是否值得购买，张镇兰认为，这主要取决于个人的需求和偏好。第四代住宅的优势在于赠送面积大，可以拥有更多的使用空间，居住舒适度提升较为明显。如果购房者更看重这些方面，那么第四代住宅可能是更合适的选择。然而，目前江门市场上的第四代住宅主要为改善户型，其大面积、高单价可能会增加购房的总成本，购房者需要根据自己的实际情况和预算做出决策。

成交价超1.5亿元 本土房企拿下江侨路靓地

江门日报讯（文/图 记者/陆沿任）近日，今年市区首宗商住用地成功出让。此次出让地块编号为JCR2024-78（蓬江12）号，位于蓬江区江侨路与丰乐大道交会处西北侧地段（即蓬苑幼儿园东侧）的商住用地，地块出让建设用地面积18166.22平方米（约合27亩），最高容积率2.0。其挂牌起始价15551万元，起拍楼面价约4280元/平方米，最高限制地价23325.144万元，本次竞价为底价成交。

竞得者江门昇地房地产开发有限公司为本土房企，此前曾开发位于堤东路的东堤湾花园项目，后于去年4月底同样以底价摘得位于蓬江区堤东路与盛华横街交叉西北侧地段商住地，拟开发东堤湾悦府项目。

从地理位置来看，地块宗地位于江侨路核心地段，连接江侨路、滨江大道、丰乐大道，交通十分便利，周边有博学名苑、海悦天玺、蒲葵之梦天高等项目在售，距离海逸新天地、华茵广场、乐盈里不远，靠近万达广场等商圈。教育方面，地块周边云集了江门一幼、紫茶小学、新华侨中学等优质学校，教育资源雄厚。

嘉毅地产总经理邓桐棠认为，房地产项目是否成功，地段是重中之重，该地块所属地段房价较高，也属于重点学区位置，而且周边可开发的土地不多。只要未来项目客户群体定位准确，设计适合目标人群需求的户型和生活配套，发展和销售前景将会是乐观的。



地块示意图。

江海保利大都汇 部分住宅提前交付

由其代建的市政公园已开工

按期交付、品质交付，是直接验证房企开发实力的重要标准。6月30日，江海保利大都汇在营销中心举行19栋提前90日交付仪式，不仅为业主送上一份“安心丸”，同时有力展示了央企品牌的硬核实力、兑现能力，体现“保利速度”。

江海保利大都汇相关负责人介绍，在交付前，开发商已全面进行房屋验收，确保每一处设施都符合国家标准，保证业主们的利益不受损失；配备专业的售后服务团队，为业主们解决居住中可能遇到的问题，以严苛的交付标准、一站式交付体验、全流程服务陪伴，为业主铺设了一条安心、放心、省心的回家之路。

江海区委住建局相关负责人表示

示，保交楼工作是关系人民群众切身利益的大事，江海区政府一直积极贯彻落实中央、省、市关于做好保交楼工作的各项决策部署，有力有序有效推进保交房工作。江海保利大都汇的提前交付，不仅稳定了业主的心，也起到了带头示范作用。

据了解，由江海保利大都汇代建的市政公园日前已正式开工，预计建设时间为三个月。项目总面积9032平方米，绿化面积6503平方米，绿化率72%，其中约1000平方米为运营活动空间。届时，江海市民又多一处休闲娱乐的好去处。

（陈祺伟）

3家“无负今日”书房 暨博富公益“悦读馆”揭牌

博富控股已在江门捐建46家“悦读馆”



揭牌仪式现场。

6月27日，南坑小学、南强小学、新宁中学李树芬校区“无负今日”书房暨博富公益“悦读馆”揭牌仪式在台山中心图书馆举行。

据了解，“无负今日”城市书房（农家书屋）是江门重点推出的文化共建工程，以“党政主导、社会参与、品牌赋能、创新共建”的方式开展。在建设的首批10家“无负今日”书房的基础上，江门进一步整合各方资源，全方位铺开，挑选100家图书馆、“悦读馆”、阅读中心、新时代文明实践所（站）、农家书屋，挂牌共建“无负今日”城市书房（农家书屋），精心打造江门市全民阅读主阵地、城乡阅读时尚新空间。

新建的3家博富公益“悦读馆”分别位于南坑小学、南强小学、新宁中学李树芬校区校园内，面积均达75

平方米，每家“悦读馆”的藏书约为3000册，主要为适合学生阅读的文学名著、科普读物、少儿读物。三家“无负今日”书房暨博富公益“悦读馆”的启用，标志着博富控股在江门地区捐建的“悦读馆”数量达到了46家，其中台山地区有23家。此次启用的3家“悦读馆”有着特殊的意义，是“筑善台山，啡尝幸福”万杯咖啡品慈善公益活动的结晶，也是3万多市民一同参与、凝聚爱心的成果，体现了博富控股从“独善”到“众善”的引领。

仪式现场，博富控股与南坑小学、南强小学、新宁中学李树芬校区签署博富公益“悦读馆”共建协议。揭牌仪式后，学生们还在馆内上了一堂精彩的绘本阅读课。

（陈祺伟）

江门市建科国际产业园举行奠基仪式 打造高精尖产业聚能创新基地



产业园效果图。

7月1日，江门市建科国际产业园举行奠基仪式，活动还进行了多项合作协议签约，助力江门建筑业蓬勃发展。

活动中，江门市建筑业协会会长、江门市中禧科创投资有限公司董事长刘国熙先生在致辞中表示，未来园区将持续深入贯彻智慧生态、绿色低碳、科技创新的发展理念，推动互融互通、协同发展，为提升湾区建筑产业发展水平和经济实力，实现江门建筑业总产值突破600亿元目标贡献建科国际应有的力量。

江门市建科国际产业园位于蓬江区席帽山东侧，产业园集科技、生态、低碳、健康、智慧于一体，总

投资约3.28亿元，规划用地面积13792.97平方米，总建筑面积为54777.26平方米，规划有2幢21层科研办公空间、4幢4层孵化器众创空间以及其他公共服务设施。

项目秉承“智慧建科，优越未来”的企业宗旨，以“湾区·建筑产业链互联中心”为定位，打造集智慧生态、绿色低碳、科技创新、休闲健康于一体的智慧生态型科技产业综合中心，以“优秀行业企业、优质办公空间、优享商务资源+优越未来”为理念，打造高精尖产业聚能创新基地，赋能企业成长，助力湾区建筑产业发展。

（陈祺伟）