

改善型住宅消费需求扩大,高品质住宅叫好又叫座

过去盼望“住得上” 现在希望“住得好”

近期,我市多宗商住用地成交。其中一大亮点,莫过于根据规划条件,有两宗地块的容积率均要求不高于2.0,致力于打造高品质住宅。此外,12月份市区打算竞拍的商住用地,也有多宗要求容积率不高于2.0乃至1.5。

高品质住宅的时代,似乎就要来临。近段时间,滨江新区的高端项目滨江侨院,江侨路万科金域华府的叠墅以及自开放以来就备受瞩目的绿城滨江·潮闻东方合院,均得到了市场的高度关注。那么,江门楼市,是否将迈入高品质住宅成为主流的新时代?

文/图 江门日报记者 陆沿任



市面上许多高品质住宅环境舒适,并拥有良好配套。

高品质住宅销量不俗

时下的江门高品质住宅市场,不可谓不热闹。

“价值2500万元的江门豪宅长什么样?”近日,抖音上一条介绍江门在售楼盘的视频,吸引了许多网友的关注。同样吸引了许多消费者关注的,还有海悦天玺、博学名苑江景大平层的推新,以前者为例,二期12栋望江大平层的销售总价从200万多元到300万多元都有,一经推出没几天就售出大部分了。

记者梳理发现,目前江门市面上,在售起步单价

超过1万元每平方米的楼盘不在少数,仅蓬江区就有海悦天玺、江发·翡翠观澜、绿城滨江·潮闻东方、博学名苑、江门保利琅悦、蒲葵之梦·天心、骏景湾领峰等多个项目,其中绿城滨江·潮闻东方合院、万科金域华府叠墅、保利西海岸别墅等别墅类产品的在售楼起步单价更高,如绿城滨江·潮闻东方合院



高品质住宅吸引不少消费者的目光。

毛还售价在2.7万元每平方米至3万元每平方米,总价从700万元到2500万元不等;保利西海岸别墅毛还售价从1.4万元到2万元每平方米不等,总价从200万元到450万元不等。

值得注意的是,江门市面上的高品质住宅不但关注度高,销量也不俗。以最近一周(11月18—24日)的蓬江区住宅网签套数为例,海悦天玺以每平方米超1.8万元的均价排名第一、万科金域华府以超1万元每平方米的均价排名第二,而同期新会区住宅网签套数,排名前十的项目中就有6个项目的销售均价超1.2万元每平方米。

购房者对居住环境的要求越来越高

那么,江门高品质住宅为何叫好又叫座?

高端的大门及入门大堂设计、私人会所、私人电影院、KTV、健身房、儿童游乐区……与开平其他楼盘有所不同,汇峰天玺营造出一种高端大气上档次的氛围,让业主在小区内就可以吃喝玩乐。根据最近一周网签数据显示,汇峰天玺在售楼均价为9115元/平方米,虽然在售楼单价远高于当地其他楼盘,但网签套数却高居开平第一。用销售人员的话来说,就是“最贵也最好卖”。

“想要打动消费者,就得打造更高层次的楼盘,迎合改善型消费者的需求。”汇峰天玺一名销售人员一语中的。

嘉毅地产总经理邓桐棠坦言,近年来,居民住房需求从过去的“住得上”,向现在的“住得好”转变。特别全面二孩开放后,购房者对居住环境的要求越来越高,也促使房地产行业不断升级,提升居住空间和居住舒适度。同时,近一年

来,从中央到地方出台了一系列利好政策鼓励住房置换。在政策的推动下,有改善需求的消费者纷纷“上车”,而更大、更好、定位更高的高品质住宅无疑更能满足他们的需求。

邓桐棠还提到,过去10年,江门楼市以刚需为主导,楼盘的户型主要以140平方米以下为主,面向中高端客户的楼盘和户型供应不足。随着全面二孩开放,置换大户型的需求增加了,但可选购房的楼盘不算多。因此,现在许多高品质住宅刚推出就受到客户的追捧。记者从市住建局了解到,目前江门待售5万多套房屋当中,约九成在140平方米及以下。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞则认为,目前,市面上在售的高品质住宅多以新规为标准,打造出赠送空间更多、居住舒适度更佳、产品类型更多元化的新一代高品质住宅,更适配人们对高品质居住环境的追求,这也是为何高品质住宅更受消费者的关注和青睐的主要原因。“江门积

极推出可建设高品质住宅的地块并推动高品质住宅面世,也是为了满足市场需求和提升居住品质。这种品质导向的市场策略不仅提升了居住体验,还推动了房地产市场的健康发展。”谢慕贞说。

江门市房地产中介行业协会会长杨东卉认为,在近两年的房地产消费市场上,客户群体呈现两极分化的趋势,一种是刚需,另一种则是追求高品质生活。从市场方面来看,刚需产品比较多,但高品质的高端产品并不算多。随着收入不断提高,消费者对高端产品的需求也会越来越大。

杨东卉提到的消费者,除了本地消费者,还有华侨及港澳同胞。“在售出住宅的客户当中,就有好几名是来自港澳的客户。”汇峰天玺一名销售人员告诉记者,江门的楼盘品质不比港澳楼盘差,但是价格却差了好几倍,所以吸引了许多老家在开平的港澳客户购买。他还提到,楼盘的客户当中约有四成属于境外人士。

住宅品质还需精益求精

那么,江门楼市是否将迈入以高品质住宅成为主流的新时代?江门的高品质住宅,又有哪些可以改善的地方?

“近年来,江门房地产市场经历了深刻的调整,高品质住宅将会成为市场的主流方向,以改善型、舒适型、大面积为主调的高端产品将成为主流。”谢慕贞告诉记者,从江门近段时间的供地情况来看,多宗商住用地要求的容积率比较低,也契合建设高品质住宅的未来方向。

谢慕贞表示,江门高品质住宅可进一步从智能化和绿色环保方面入手,引入更多先进的技术和设施,给消费者带来更新更潮的体验,也可从社区配套、物业服务等方面入手,提升服务质量和专业化水平,满足居民多样化的生活需求。同时,相关部门和行业协会可加强监管,积极引导开发商以高标

准、严要求建设高品质住宅,推动行业健康发展。

“高品质住宅是未来的趋势。随着大湾区建设的推进,以及路网建设缩短城市间的通勤时间,江门高端盘的比价效应,将吸引周边地区居民到江门购房并居住。”邓桐棠认为,2025年将是高品质住宅大量供应的一年,一方面是政府第四季度挂牌地块的建设规划指标,对新楼盘的建设方向进行了指引;另一方面江门正进入置换大趋势的启动阶段,市场容量大,金融、税收等政策也在支持置换。

邓桐棠还提到,江门的高品质住宅多数还是在户型实用面积上的提升。未来居民对高端的要求是住得舒适,因此开发商要从人性化、细节、美观、实用等方面多花点心思,才能捕捉客户购房意愿。此外,开发商、行业协会应加强高品

质住宅的宣传,建立以旧换新的机制和方案。

“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端品质的楼盘,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。”邓桐棠说。

业内人士陈先生则表示,随着深中通道的开通以及黄茅海跨海通道的开通,江门楼市无疑迎来新的发展机遇。因此,建议江门的房地产开发商可以走出去多宣传,特别是具有稀缺资源的高端楼盘更是要主动推广。江门的优质楼盘与深圳等城市相比,有价格优势,吸引力较强,“江门的房地产中介协会也要主动与大湾区其他城市的中介协会多沟通交流,互联互通,带动客户到江门投资置业”。



临江路与金瓯路交界西南侧地块位于外海港澳码头西侧。

总价超4.9亿元 江海区成功出让 三宗商住用地

江门日报讯(文/图 陆沿任)11月26日,江海区外海板块两宗商住用地成交。4天之前,江海区高新产业新城地块也成功出让。短短的四天时间内,江海区成功出让三宗商住用地,总价合计超4.9亿元。

11月22日,江门市合昇房地产开发有限公司以总价15230万元,折合楼面价3300元/平方米,拿下位于高新产业新城的江海10号地。摘牌地块位于江海区35号地规划五路和龙湖路交界东南侧,出让建设用地面积20977.22平方米。地块挂牌起始价为15230万元,起拍楼面价3300元/平方米,最终以底价成交。根据天眼查,该公司为江门市合昇发展有限公司子公司,隶属江门市高新技术工业园有限公司,是江门高新区管委会直属的大型国有企业。从位置来看,该地块位于高新产业新城,目前周边已建成龙溪湖公园、龙溪湖阅读中心、江门幼儿师范学校、江海区景贤实验学校等。

4天之后,江门市合昇发展有限公司再次拍地,由其100%控股的江门市合昇房地产开发有限公司分别以22245万元、11750万元竞得连海路与规划九路交界东南侧地块以及

临江路与金瓯路交界西南侧地块。两地块均位于外海板块。其中,临江路与金瓯路交界西南侧地块位于外海港澳码头西侧,地块景观资源优越,临近西江,地块面积约19582.13平方米,起拍楼面价3000元/平方米,起拍总价11750万元,最终以底价成交;另一宗商住用地则位于连海路东侧,地块面积为30895.81平方米,起拍总价22245万元,起拍楼面价3600元/平方米,同样以底价成交。

目前,外海板块在售项目主要有新旅学仕府、融信中骏学院府、冠利江湾国际等,其中冠利江湾国际已进入清盘阶段。

“从现阶段看来,江海区市面上新产品还是不多,在这样的情况下,当地国企挺身而出一口气拿下三宗商住用地,为日后推出新产品做准备,体现了示范和担当,也给市场传递了信心。”嘉毅地产总经理邓桐棠说,这三宗商住用地从竞拍起拍价格来看,较前几年同地段商住用地竞拍起拍价格,有一定回落,比价效应明显,再加上土地总价不高,对于开发商而言具有吸引力。同时,外海区域入住率高,生活和商业气息浓厚,新开发的住宅值得期待。

碧桂园·天麓湖举行“交房即办证”仪式 共264套房屋实现提前交付



碧桂园·天麓湖项目已实现多批次住宅提前交付。

“感到很开心,没想到房子不仅提前交付,还举办了交付仪式。”来自安徽、已在江门定居20多年的薛女士说。11月22日,江门鹤山市共和镇碧桂园·天麓湖举行“交房即办证”仪式。本次交付楼栋为盈翠苑19、20号楼洋房,共264套房屋实现提前交付,比合同约定时间提前了一周。

“交房即办证” 业主喜迎新居

活动现场,10位业主代表上台领取他们的新房钥匙和不动产权证书,个个喜笑颜开,心情激动,对碧桂园·天麓湖项目表达了高度的认可。钥匙和房本是群众居住安全感的载体,如期交付是项目对业主的承诺,提前交付、同步发证是碧桂园·天麓湖为业主送上的一份惊喜,让业主感受到满满的幸福与安心。

业主代表邱女士为项目点赞:“此前,我时刻关注着项目的情况,工作人员平时都和我们交流,感到很安心。现在提前交楼,还能一步到位拿到不动产权证书,非常开心。”

据悉,碧桂园·天麓湖是碧桂园在邑地区的第十二个项目,位于鹤山共和镇共建路。项目坐拥约13.33公顷的天然湖泊和近66.67公顷的原生态山林,以打造东南亚度假社区为理念进行设计,周边学校、医院、公园及商业街等配套齐全,是极为成熟的项目。项目自2013年开工至今,已开发建设11年,服务业主近4000户,目前在建的在售的五期盈翠苑于2020年开工。薛女士认为,房屋和社区不仅需要舒适的居住环境,还要有居住的幸福感和归属感,碧桂园·天麓湖能给予她家的感觉。

碧桂园·天麓湖项目总经理刘宗旨介绍,近五年来,项目一直在坚持高质量交付,且取得不错的成绩。2021年至今,已累计交付10个批次、超2192套住宅,每个批次均做到提前交付,其中7个批次实现“交房即办证”。

政企联动 为保交楼“保驾护航”

提前交付和同步发证,充分证明了房企的责任感。要做到这两点,开发商需要在开发过程中不断强化项目管理,保障楼盘品质,加快产品、服务提升等,更需要当地住建主管部门、房地产办证中心、银行等多部门协同配合,高效处理,形成紧密的联动机制。

据了解,为保证碧桂园·天麓湖项目交付工作稳步向前,鹤山市住房和城乡建设局、鹤山市建设工程质量安全监督站、鹤山市政府多次到项目现场开展保交房指导工作,查看现场施工情况,了解项目存在的困难,指导、督促开发商制定施工计划、资金使用计划,全力支持项目协调相关事项,协助项目解决困难,确保项目顺利推进施工、验收、提前交付等工作。

鹤山市住房和城乡建设局房地产管理股股长萧家文说,坚持加强内部对接,做好对外服务,主动靠前对接房地产开发企业,帮助企业梳理收集竣工验收、确权办证等业务办理环节所需资料,做好“交房即办证”前期申办准备,是落实保交房的重要环节。下一步,该局将继续坚持“让数据多跑腿,让企业和群众少跑腿”的便民惠民服务理念,积极协调有关部门共同推进“交房即办证”服务模式,让更多购房者享受便利,提升群众的幸福感、归属感和满意度,为鹤山市房地产市场平稳发展持续助力。

刘宗旨表示,项目能做到持续高质量交付,离不开政府各部门对项目的指导和支撑。接下来,项目会在各部门的支持和指导下继续努力,做好标杆引领作用,保持高质量交付和“交房即办证”的良好势头,争取为鹤山市房地产市场高质量发展作出贡献。

下一步,政企双方将践行以人民为中心的发展思想,以“交房即办证”工作为抓手,真正实现百姓购房无忧、办证无忧,让市民有更多、更直接、更实在的获得感、幸福感、安全感,持续推动鹤山房地产市场的健康、有序与平稳发展。(文/图 红林)