

上周,本报《楼市周刊》刊发了2月全市楼市数据分析的报道。其中,高品质楼盘拉动成交量的热点,吸引了许多读者的关注。

“好房子”,成为全国两会至今热度都非常高的一个词。今年国务院政府工作报告提出,要“适应人民群众高品质居住需要,完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子”。上周,市住房城乡建设局会同市自然资源局召开了“如何建设好房子好小区”座谈会,探讨如何将“好房子好小区”的建设进一步落地。

从“住有所居”到“住有优居”,“好房子”承载着老百姓对好日子的期待。

据统计,2024年全市房地产项目供应的新规产品去化率约53%,远高于其他产品去化率的约30%。新规产品网签均价11627元/平方米,远高于其他产品网签均价7621元/平方米。不难看出,江门消费者对于“好房子”的需求日益强烈。

近年来,江门在“好房子”建设上积极探索,推动本土房地产市场涌现出了一批批高品质楼盘,让楼市需求、购房者信心得以加速恢复。

文/图 江门日报记者 陆沿任

提前规划 将“好房子”概念具体化

什么是好房子?

今年国务院政府工作报告提出,有序搭建相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要,完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子”。这也是“好房子”首次写入国务院政府工作报告。

而对于“好房子”的探索和努力,江门已经走在前列,并将“好房子”的概念具体化。

记者从市住房城乡建设局了解到,自2022年起,江门市先后三次优化房地产政策,其中包括率先出台珠三角优惠力度最大的“规划新政”。比如,降低容积率、公共配套不计容,创造小区良好环境,鼓励房企提供更好公共服务;提高阳台不计面积和飘窗外飘尺寸等,提升住宅实用率(最高可达140%)和增强居住舒适度。同时,大力推广全装修建设销售,全装修销售占比由不到20%增加至近40%;评选、宣传高品质住宅户型,树立行业标杆,“一盘一策”优化滞销项目户型。

今年1月,我市出台《关于支持“好房子”规划设计的实施意见》,其中提到“住宅建筑结构净高不超过2.1米,进深不超过0.8米的飘窗,其投影面积不计算容积率”等内容,为建设“好房子”提供了政策

支持,并明确了各类规划新政的适用情形。今年2月,我市出台了《关于支持江门市市区存量商品住宅用地打造“好房子”的操作指引》,将规划新政有条件地覆盖部分存量住宅用地。

享受规划新政的产品得到市场的青睐,去化速度和价格均明显高于其他产品。据统计,2024年全市房地产项目供应的新规产品去化率约53%,其他产品去化率约30%。新规产品网签均价11627元/平方米,其他产品网签均价7621元/平方米,可谓是“量价齐升”。

嘉毅地产总经理邓桐棠认为,早在两三年前,江门已经开始陆续出台政策推动好房子的建设,多个楼盘早在政策出台前就已探索开发好房子,不仅受到客户认同,也促进了房地产的销售,是我市房地产市场回稳的核心力量。

美智地产市场研究中心总监张镇兰表示,江门市此前多次出台相关政策,通过鼓励实施公共休闲绿化平台、优化阳台和公共配套计容规则、完善飘窗设计要求、推广全装修建设销售和评选高品质住宅户型等“组合拳”,鼓励、引导房企打造高标准的新规住宅产品,提升住宅实用率和增强居住舒适度。



全屋智能化设计成为许多开发商建设“好房子”的选项。

积极探索 “好房子”建设百花齐放

从具体楼盘来看,经过三年的探索,江门的“好房子”建设走出了自己的路子。从立标杆、造样板的优质案例到琳琅满目的优化升级,吸引了众多购房者的目光。

“看中这里的高实用面积,还有6米挑高的空旷阳台,空间实用宽敞。”张先生此前入手了位于蓬江区保利·琅悦项目一套建筑面积约185平方米的大平层。他告诉记者,自己是改善型换房,喜欢这里大户型的设计以及典雅大气的园林设计,比起以前自己住的房子要好很多。据悉,保利·琅悦就是“好房子”建设引导下造就的典型案例,还荣获克而瑞2024年度全国十大轻奢奖。

再如锦富·汇景湾,以高品质建筑和难得的湖居生活脱颖而出,荣获江门唯一“广东省绿色住区”殊荣。其中,锦富·汇景湾第四期——汇景湾·天境更是新型住宅的代表作,凝聚汇景湾集团多年的建筑专注成果。2024上市后,就斩获“2024年度江门人气楼盘”“2024中国好房年度楼盘”等一系列奖项。

邓桐棠分析,江门的“好房子”,在市场上通常体现为4.0住宅,具体表现为打造全智能的智慧社区、零公摊超高使用面积、超大阳台等。从各楼盘的销售情况来看,4.0住宅的楼盘一直保持稳定的销售量和价格。比如,海逸天玺优质的景观和户型设计,吸引了一批来自中山、珠海的跨市客户购买,而位于市区中心地段的保利·琅悦更是吸引了一批以旧换新老城区客户转化升级。从目前来看,随着按揭贷款的首期降至15%、贷款利率创新低等政策的到来,市民对于4.0住宅是认可的,特别是有改善型需求的群体对这类户型的接受程度更高。

以蓬江区为例,近年来其积极推出第四代房地产项目。针对传统住宅得房率低、智能化低、功能单一等痛点进行突破,从消防设施、智能监控、物业管理服务、室内装修等多角度入手,引入更加先进的科技装备,为业主提供更加智能化和便利性的体验;以“空间折叠”与“场景融合”实现实用率跃升,相比上一代传统住宅建筑明显提高实用率;以90%左右的绿化覆盖,构建“四季有景”的园林系统,打造“房在园中,人在景中”的舒适居住体验。

值得注意的是,当前市场仍在钻研4.0产品时,部分开发商已经提出新的概念,精准细分市场。其中,博学名苑“精英4.0社

区”,为高层次人才量身定做理想居所,以“好地段、精规划、优拓展、富学问”四大核心价值构筑起坚实的品质壁垒,聚才成圈打造江门高品质生活与城市文化深度融合的鲜活样本。台山市高品质新居示范区的博富·福美城则以“超级4.0社区”的全新理念,在2024年的江门楼市中脱颖而出,成为全市销量第一的“现象级红盘”。

记者了解到,作为本土房企标杆,博富控股始终走在行业变革前沿,积极响应建设“好房子”的大政方针。早在今年2月底,旗下位于台山的项目博富·福美城就首创推出“好房美装计划”。如今,博富控股将这一创新举措落地博富名苑项目。

常规房企产品相对固化,购房者要么选择毛坯房,要么选择制式化的“带装修”,然而整齐划一的装修风格与装修标准已无法适应购房者日益多样化的需求。而博富“好房美装计划”突破这些局限,在总房价基础上额外支付2万元即可获得价值高达十几万元的全屋硬装权益,并可根据自身需求选择更灵活更个性化的定制方案。

而作为根植江门的本土房企品牌,江发地产同样也在积极探索建设好房子,吹响了社区适老化探索的号角——在新开发的江发·悦桂府项目引入适老化设计理念,进一步保障长者居家安全,提升居家生活品质,受到市场认可与欢迎。首先,为最大限度减少磕碰伤害,项目全屋墙面采用圆弧度角处理,既兼顾美观,又可防止尖锐边缘磕碰;其次,全屋采用舒适度、缓冲性最佳的木地板铺设,做到地面绝对无高差,方便长者室内活动通行无阻。

江门的“好房子”建设,除了吸引本地购房者以外,更吸引了大批外乡人华侨返乡购房。根据市住房城乡建设局提供的数据显示,我市的境外人士购房比例从2021年的3%提升至2024年的7%。今年春节期间,更是出现了有楼盘8天卖了13套房给境外人士的现象。

祖籍台山的林先生是加拿大华侨,今年春节期间,他与夫人一同前往台山市高品质新居示范区,当天即决定在博富·福美城购置一套新房。“我们觉得这里发展得非常好,很适合居住。”林先生表示,“回到家乡总希望能拥有一处舒适居住、落叶归根的地方,这里的户型、环境、配套都打动了我们,所以很快就选定了。”



博富·福美城以“超级4.0社区”的全新理念,在江门楼市中脱颖而出。

展望未来

进一步完善配套和物管

江门市房地产行业协会相关负责人告诉记者,从近年的成交来看,高品质楼盘成为推动江门楼市回稳的关键力量,“产品力”才是最大的竞争力。未来,如何利用好规划政策,如何建设有本土特色的“好房子”,是现在值得思考的问题。

那么,江门建设“好房子”还存在着哪些需要改善的地方,未来又应当如何发展?

邓桐棠建议,开发商一方面不应只关注房屋户型及智能设计等硬实力,更要注重好房子的软配套,例如托儿托老机构,生活配套的完备性等。同时,要开发设计一些刚需型的4.0住宅,目前市场推出的大部分都是大面积大户型,刚需小户型也有很大需求。“此外,旧城旧区改造也是推进好房子建设的重点,如旧区的公共配套改造、生活环境升级、步楼加装电梯等,让每位市民都能享受到‘好房子’建设带来的好处。”邓桐棠说。

张镇兰说,需要进一步制定和完善好房子的建设标准和技术规范,加强对住宅设计、施工、验收等环节的监管,确保好房子的品质 and 安全性。同时,加大对项目周边配套设施的投入

和建设力度,完善教育、医疗、商业、休闲等配套设施,提高居民的生活便利性和幸福感。

谈及好小区建设,江门市房地产中介行业协会会长杨东升则提出,真正的好小区标准,关键在于小区的物业管理服务与后期运营管理水平,目前许多消费者对好小区存在最大的疑问就是“小区环境设施在买房的时候眼前一亮,但入住后物业管理服务跟不上,导致开发商重金打造的小区设施出现荒废的情况”。为此,提升物管服务水平,让业主收楼满意、居住满意,物管服务做到极致,才是“好小区好房子住得好”的核心。

博富控股相关负责人表示,未来,博富控股将继续秉持“筑建美家 奉献幸福”的理念建设优质项目,并以精准举措、创新服务帮助购房者打造真正符合自身需求的理想居所,以实际行动让“好房子”更好。

市住房城乡建设局相关负责人表示,接下来,我市将持续聚焦“房地产+”,通过“江门规划、江门设计、江门建筑、江门制造、江门服务”,系统推进“好房子”建设,打造房地产发展新模式,千方百计稳住楼市,促进房地产业高质量发展。



锦富·汇景湾以“湖居生活”屡获殊荣。

★相关新闻

江发·悦璟苑 1号住宅楼结构顺利封顶



江发·悦璟苑项目1号住宅楼结构顺利封顶。

作为本土国企品牌,江发地产的又一“好房子”力作迎来新进展。近日,随着最后一方混凝土的成功浇筑,江发·悦璟苑项目1号住宅楼结构顺利封顶,标志着项目建设迈入全新阶段,为后续工程推进及业主未来品质生活奠定了坚实基础。

据悉,江发·悦璟苑代表着江发地产对品质人居、智慧人居的理解与追求。作为江海区首个“5G+”智慧社区体系的重要组成部分,此次封顶的1号住宅楼建筑面积约1.6万平方米,创新引入全球顶尖的智能家居系统——华为全屋智能,集成华为智能中控屏、华为智能门锁、AI辅助康养传感器等,从语音交互、一屏智控到全天候的远程监测,让科技与生活完美融合,为业主打造一个安全、舒适的居家环境。

同时,项目邻近江海万达广场,拥有江门一中、景贤中学、景贤小学、江海旭辉中医院等教育、医疗配套,属于江海区的中央生活服务区范围。在建设过程中,项目团队克服不利天气、工期紧张等诸多挑战,迎难而上,高效协调沟通总包单位细化分解各项施工任务,紧密穿插施工工序、抢抓黄金施工时间,确保按时保质完成各项施工任务。其中,在屋面花架施工中,面对近6米的花架高度,长2米的悬挑等复杂构造,项目团队联动设计、监理、施工方开展专项技术研讨,调整优化现有的施工方案,在确保施工安全的前提下节约了施工时间,为后续项目建设施工优化提供宝贵经验。

接下来,江发·悦璟苑项目全体参建人员将继续弘扬艰苦奋斗精神,持续强化安全生产管理,在严格把控产品质量的同时,加快建设进度,全力以赴为每一位业主交付满意的家园。

(文/图 红林 梁佳欣)