

# 江门大平层 量升品质升

## 今年前5个月全市供应779套,同比增长超200%

豆先生参观了博学名苑一套183平方米的江景大平层。开阔的户型空间、一流的西江视野、6.3米挑高的空中花园等,完全符合他对改善生活品质的追求,于是果断出手购买。

近年来,“大平层”成江门房地产市场的热词。先是江发·天御湾推出市面上首个建筑面积超400平方米的大平层户型,其后是刚开放营销中心的汇景湾·花霖语岸将打造超280平方米的大平层产品,再到绿城滨江·潮闻东方二期即将开放建筑面积超300平方米户型的样板间,使得大平层产品的热度不断飙升,吸引了购房者的眼球。

市住房和城乡建设局提供的数据显示,建筑面积在180平方米及以上的户型2022年全市供应量516套,占比1.4%,到今年1—5月供应量就达到779套,占比提高至9.8%,供应量占比提升了6倍,比去年同期增长超200%。不难看出,大平层正成为时下改善型住宅市场乃至房地产市场的“香饽饽”。

文/图 江门日报记者 陆沿任



江发·天御湾的大平层产品吸引了不少消费者。

### 汇景湾·花霖语岸营销中心开放



汇景湾·花霖语岸营销中心开放现场。

6月14日,备受瞩目的汇景湾·花霖语岸营销中心开放。本次开放盛典以“花绽倾城,语欣共鉴”为主题,特邀香港著名女演员胡定欣倾情助阵,与各界嘉宾、主流媒体及众多意向客户共同见证这一璀璨时刻,开启滨江湖畔奢居生活的华美序章。

当天上午,嘉宾们如约而至,踏着红毯款款而行,于典雅别致的签到处留下珍贵的印记。专业迎宾团队以鲜花般的热情,迎接每一位莅临的贵宾与客户。一场灵动优雅的开场舞点燃现场气氛,汇景湾·花霖语岸营销中心开放盛典拉开帷幕。

盛典上,江门市房地产业协会及广东省房地产业协会相关负责人均上台发表致辞,向到场的嘉宾与客户致以诚挚感谢,并深入阐述了汇景湾·花霖语岸的核心理念与卓越价值。该项目始终以“城市品质好房标杆”为指导,致力打造湖畔品质人居,而且是滨江区域内首个纯4.0产品。

在抽奖环节中,丰厚的高端家电礼品让现场宾客热情高涨。随着一个个幸运号码的揭晓,获奖者们喜笑颜开,现场掌声与欢呼声此起彼伏。随后,胡定欣优雅登台,瞬间引爆全场!她不仅亲切地向现场观众问好,表达对花霖语岸项目的祝福,更倾情献上了三首经典歌曲。演唱结束后,胡定欣与观众进行互动,并与幸运观众进行了亲密合影,现场气氛热烈非凡。

在热烈的氛围中,项目领导、重要嘉宾与胡定欣一同移步至象征开启未来的剪彩区。伴随着激昂的音乐与全场倒计时,嘉宾们共同执起金剪,为汇景湾·花霖语岸的华彩绽放剪彩!这一刻,标志着项目正式敞开怀抱,共赴美好生活。盛典仪式结束后,宾客们在悠扬的背景音乐中,参观该项目精心打造的营销中心。

据了解,营销中心打造出奢华艺术酒店的氛围感,逾5000平方米的豪华会所“花霖荟”令宾客们惊叹不已。营销中心内人潮涌动,精致的沙盘模型前围满了咨询的客户,置业顾问为嘉宾详细讲解项目得天独厚的区位优势、匠心规划的园林景观以及完善的生活配套。

据悉,汇景湾·花霖语岸推出全新4.0Pro新概念造代户型产品,建筑面积从约131平方米到286平方米,不但拥有超高使用率,更是全屋配备华为智能家居,畅享前沿AI居家体验,同时采用陌生人识别系统,保障业主安全,还可以在小区内刷脸无感通行,带给业主全新感受。

(文/图 红林)

### 产品越来越多 大平层供应量 逐年提升

什么是大平层?在很多人看来,大平层是指面积较大的平层住宅。记者采访了多位业内人士,对于大平层,业内并没有统一的定义,尤其是对面积段的划分上,不同项目对大平层的面积划分也不尽相同。但大部分业内人士表示,就江门的情况而言,建筑面积180平方米及以上的户型最为符合大平层的定义。

回顾国内大平层发展的历史,其实时间并不长。2006年“限墅令”颁布,作为替代别墅的城市豪宅,大平层开始逐渐兴起。而在江门,则是10多年前逐渐兴起,如珠江帝景湾、越秀星汇名庭、凤山水岸等项目均有大平层。近年来,市区推出大平层的项目变多了。

先来看一组数据。记者从市住房和城乡建设局了解到,2022年,建筑面积在180平方米及以上的大平层户型全市供应量516套,占比1.4%;2023年全市供应量822套,占比2.9%;2024年全市供应量1412套,占比5.4%;到了2025年,1—5月供应量就达到779套,占比提高至9.8%。不难发现,大平层在我市的供应量一直在提升。短短三年间,大平层供应占比就提升了3倍左右。

再来看看具体项目的表现。2022年8月,江门首个建筑面积超300平方米的大平层产品在碧桂园滨江湾亮相,一度吸引众多市民的关注。亮相当天,吸引了不少市民到场了解产品,总价约600万元一套的房子在营销中心出现了5组客户争抢同一套房源的现象。

2023年9月,海悦集团旗下海悦天玺正式开盘,这是江门市首个主打4.0大平层的项目,其凭借大户型、高品质、高实用等特点,一经推出便成为市场上的香饽饽。接下来,包括博学名苑、绿城滨江·潮闻东方二期、海悦天玺、骏景湾天悦、骏景湾·滨江誉峰、保利琅悦、江发·翡翠观澜、银海·兰亭四季等一批项目的大平层产品纷纷面市,吸引了许多市民的目光。

到了今年5月底,江发·天御湾的样板间开放将江门大平层推上新的高度。其首期推出的户型建筑面积均超200平方米,其中建筑面积达436平方米的大平层,使用面积近600平方米,创下江门大平层面积的新高。

一般来说,大平层需要具备都市核心地段、稀缺景观资源、顶级城市配套等要素,通常占据项目的最佳位置。例如,江发·天御湾产品主打一线江景,江发·翡翠观澜大平层产品主打千亩高尔夫球场景观等。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞告诉记者,早期江门市场的大平层产品仍停留在比较初级的阶段,多是追求“大面积”“用材豪华”等硬性标准,现阶段逐步迈入追求居住享受,如居住环境、自然景观等方面的要求。如今,大平层产品逐渐聚焦业主的精神内核,注重提升业主社会圈、生活圈等精神层面的需求。

### 销量情况理想 多种因素 让大平层备受青睐

记者向多个项目相关负责人了解到,目前在售大平层产品的销售情况均比较理想。“建筑面积185平方米的户型非常热销,可以说的速度比建的速度还快。”保利琅悦一名销售人员告诉记者。

江发·天御湾一名工作人员表示,自5月31日示范区开放以来,项目持续吸引各界人士到访。现场咨询热度居高不下,诚意登记持续火爆,市场反响可以说是超出预期。目前,已有众多客户在等待即将开售的236平方米、286平方米乃至436平方米的全江景大平层。

谢慕贞坦言,江门大平层销量呈显著上升态势,据统计,2024年新推产品(以大平层为主)去化率约53%,其他产品去化率约30%,超出常规产品20%,且网签均价高出约4000元/平方米,可谓“量价齐升”。2025年,多个新盘如汇景湾·花霖语岸、江发·天御湾、绿城滨江·潮闻东方二期,等聚焦280平方米以上的户型,反响良好。

那么,为何大平层产品备受消费者青睐?数据显示,大平层的市场供应量明显高于低层住宅。记者从市住房和城乡建设局获悉,2024年全市低层住宅供应量411套,占比1.6%;到了2025年,1—5月全市低层住宅供应量273套,占比3.4%。无论从供应套数还是供应占比来看,均远低于建筑面积在180平方米及以上的大平层户型。可以看出,大平层已经超越低层住宅成为改善型住宅市场的新宠。

业内人士分析,以前的大平层为大面积户型,缺乏差异化设计,空间利用不算好。新的4.0产品在政策赋能下,飘窗、阳台空间优化,实用率突破100%,甚至超120%,再加上优质的泛会所设施配套等元素,提升整体居住品质,由此受到了消费者的青睐。相比之下,低层住宅装修、维护费用高昂,而大平层依托优质物业降低长期成本。此外,大平层多位于城市核心区域,配套成熟,而别墅常处于郊区,通勤不便。

裕隆基地产副总经理李艳芳也提到,以前的大平层只是面积大,在空间、功能的优化上没有如今产品的好。随着规划政策不断优化,大平层空间的使用性更强,实用率更高。此外,对于年轻人而言,他们对高层住宅的接受性更强,因为视野更开阔,采光通风性更好。

### 更好适应变化 江门大平层产品 仍需优化改善

多位业内人士认为,大平层在江门改善型住宅市场的主导地位仍将持续。

从市场趋势来看,主城区优质地块越来越稀缺,开发商都在琢磨如何“把好钢用在刀刃上”。在有限的土地上打造高品质大平层产品,成为开发商提高产品附加值、满足市场需求的重要手段。随着生活方式的改变,人们对于居住空间的功能性和舒适性要求也在不断提高,大平层户型能够更好地适应这种变化。更关键的是,这些标杆项目扎堆亮相,也有助于提升城市的形象和品质,打造城市的高端居住名片。

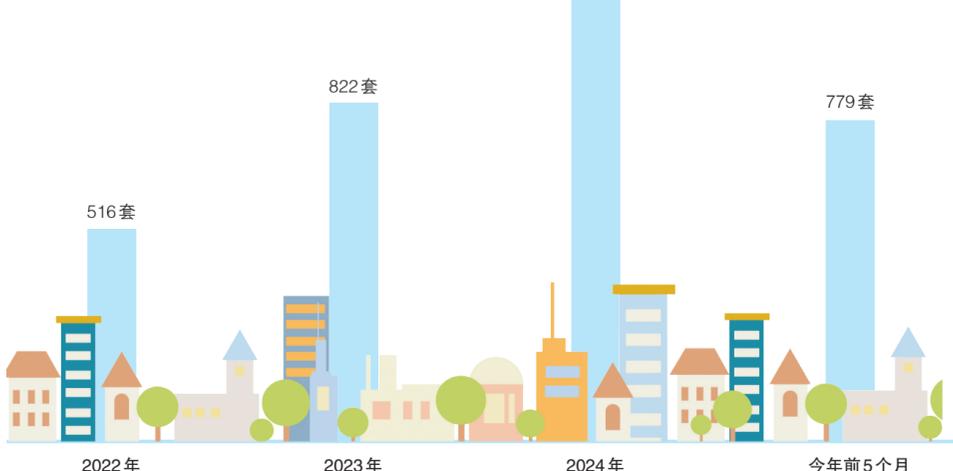
谢慕贞表示,高端客群追求稀缺资源,推动开发商打造好产品。一二线城市300平方米及以上大平层成交占比翻倍,验证这种超大面积产品的市场接受度。如今,江门房企跟进布局,加之政策支持存量用地改造,鼓励低容积率、高绿化设计,大户型开发将会越来越多。

谢慕贞还特别指出,近年来,整体的住宅品质提升是比较明显的,尤其是国家推行的相关政策,成为推动改变的主要动力。目前,江门的大平层产品还可以进一步改善,如赠送空间的实用性、隐私性及室内链接性等都可以提升,部分产品的全屋智能化应用存在参差不齐的情况。未来,建议开发商可多参考一二线城市的大平层产品开发设计,吸取先进项目的精华,加以应用,优化改善江门大平层产品。“接下来,中产置换潮持续,大平层及4.0户型去化率保持高位,改善型市场将主导高端需求。但受客群局限,在总价约束下,仍有刚需用户偏向中小户型。”谢慕贞说。



大平层拥有宽敞舒适的居住空间。

### 2022年至今年5月底 全市已供应大平层 3529套 (建筑面积180平方米及以上户型)



### 江海区保利大都汇一栋楼交付 实现“交房即交证”



业主领取房产证。

近日,江海区保利大都汇13栋交付即交证仪式在江海区保利大都汇营销中心举行。仪式上,受邀业主上台领取房产证,并与工作人员一起合影留念,将这美好时刻记录留存。

保利大都汇项目相关负责人说,作为央企,保利始终将“保交付、保品质”放在首位,以精工匠心去构筑家的一砖一瓦,追求“零瑕疵”交付,严格把关各项细节,实现“交房即交证”,让江门人见证保利的速度和匠心。

江海区住房和城乡建设局负责人则表示,江海区认真贯彻落实上级关于房地产工作的决策部署,按照保交楼惠民、保稳定的工作思想,积极探索“交房即交证”新举措,将便民利民工作推向新高度,助推房地产市场健康发展、良性循环。

据悉,江海区保利大都汇是江门首个“白手套交付”项目。“白手套交付”,即客户在收楼验房时,戴上白手套对室内交付细节进行检验,代表着保利品质交付的进一步跨越。在验收过程中,客户可以戴上白手套、穿上白袜子,对户内阴角、边沿、凹槽等重点区域进行检查,避免形式化验收。对此,客户纷纷点赞,认为这样验收可以更加放心。

与此同时,工程师还会耐心为客户讲解施工工艺、设计理念与质量标准,若交付过程中查出问题,后续整改率将达到100%。在交付过程中,销售、客服、物业、工程等部门“多带一”陪同交付,实现多位一体创新专属服务,将“家”的概念演绎得温暖而细腻。

本次交付的13栋园景央座,其位置在整个项目中堪称得天独厚,以开阔的楼间距和绝佳的朝向为业主们带来了无遮挡开阔视野,业主可以在家中将附近景观尽收眼底。

(文/图 红林)