

备案总价1954万元的顶层复式引热议 复式洋房“重装上阵”？

上周,《一套顶层复式1954万元,江门一楼盘刷新江门洋房备案价纪录》的报道在本报刊发后,吸引许多读者的目光。说起复式洋房,相信大部分市民都不会陌生。曾几何时,复式洋房一度风靡江门。如今,随着大平层的热销,一手在售的复式洋房可以说是越来越少,直至高价顶层复式的出现,重新让其进入大众视野。那么,为何一手复式洋房会变少?目前市面上在售的复式价格几何?记者就此进行了走访调查。



江发·天御湾顶层复式刷新江门洋房备案总价纪录。

A 政策变化 一手复式洋房越来越少

“很好奇,什么样的老板会买?”“厉害了!江门土豪准备好了。”上周,江发·天御湾8栋取证,其顶层复式备案总价均刷新江门洋房备案价纪录,在网上引发关注。江发·天御湾8栋共27层高,两梯一户设计,仅26套,套均备案总价为975万元。其中,最贵的一套为顶层复式2701单元,备案单价28688元/平方米,建筑面积约681平方米,备案总价高达1954万元,刷新了江门洋房备案总价纪录。

复式一般是指占用两个楼层、有内部楼梯连接的房屋,其起源于跃层,又优于跃层。一般复式的房型是客厅或餐厅位置上下两层连通,其他位置上下两层区分,有内部楼梯。

记者调查了解到,目前市面上在售的复式产品可以说是寥寥无几。市区方面,除了江发·天御湾的顶层复式,仅有博学名苑、骏景湾誉峰、银海·兰亭四季等少数楼盘有复式产品在售。

事实上,在大约20年前,复式洋房可以说是风靡江门。在江门楼市的发展历程中,复式产品作为一种独特的住宅类型,凭借其新颖的空间布局和较高的使用率,受到市场的广泛欢迎。进入21世纪,随着多层、高层电梯房的兴起,复式洋房也应运而生,当时不少小区纷纷推出顶层复式产品,吸引许多市民的关注。时至今日,江门二手房市场上仍有不少复式洋房在售。

对此,美智地产市场研究中心总监张镇兰分析,以前土地供应相对充足,容积率限制宽松,适合建设复式洋房这类低密度产品,且当时市场缺乏高端住宅,复式洋房曾一度受到青睐。后来,规划政策转向,出让地块容积率提高,再加上核心区域土地逐渐稀缺,开发商为平衡成本,高层住宅成为主流,一手复式洋房越来越少。在此背景下,也有部分楼盘为了提升项目档次,提高溢价空间,采用“高低配”的规划策略,如“高层+叠墅”等。

嘉毅地产总经理邓桐棠则告诉记者,以前的复式洋房主要以首层或顶层的住宅为主。主要原因是以前的步梯楼首层和顶层的价格都比其他楼层便宜,通过复式设计赠送更多面积和空间,不仅便于销售,更有利于提高销售总价。在电梯楼多起来后,很多楼宇的顶楼都设计成复式,一方面满足客户对“高空别墅”的需求,另一方面有利于销售。现在随着4.0住宅的推出,复式洋房更多的是面向高端改善型客户。



部分在售复式产品拥有江景资源,稀缺性强。



博学名苑在售复式产品备受关注。图为效果图。受访者提供

B 价格不菲 复式产品有价有市

然而,物以稀为贵,市面上虽然复式产品不多,但价格往往居高不下。

今年2月,位于新会区的银海·兰亭四季旗下的复式大平层亮相,吸引了许多市民的关注。通过复式产品“大平层化”,呈现别墅级阳台,约6.65米中空挑高,实现“空中墅居”生活。据悉,项目主推建筑面积约210-250平方米的复式大平层。“我们楼盘的复式产品强调尺度和舒适度,同时利用4.5代产品特点,创新设计院落大平层,满足都市人对于田园诗意居住的追求。”银海·兰亭四季一名工作人员说。

而在蓬江区,博学名苑则是在售复式产品较多的楼盘。其打造8套326平方米复式洋房,每套总价约500万元。博学名苑相关负责人介绍,相比大平层,复式洋房具有独特的空间魅力,相当于两套大平层的垂直叠加,不仅拥有约8米宽幕客厅,更通过上下双空中花园设计创造了立体生活场景。无论是品茶会客、园艺休闲还是观星聚会,都能找到专属空间。与别墅相比,复式洋房既保留了别墅的纵向尺度感,又规避了别墅高维护成本的痛点,私密性与便利性兼具。

那么,价格不菲的复式产品是否会有价无市?以江发·天御湾为例,自上周备案价公布后就吸引许多消费者目光。虽然其8栋顶层复式产品备案价超1900万元,但依旧吸引不少意向群体咨询。

记者从博学名苑了解到,其复

式产品主要吸引企业主、高管等高净值人群前来咨询,因仅有8套,稀缺性强,具有不可复制的江景和地段价值,契合了高净值人群对居住体验和景观资源的双重需求,尚未正式开卖就已经吸引不少意向人士。其中,有意购买的消费者吴先生是某企业负责人。他告诉记者,相比以前的复式产品,如今的复式拥有难得的景观资源及空间优势,除了入住舒适外还有一定的收藏价值,所以一直很关注。

张镇兰认为,目前在售的高端复式产品,如博学名苑中和苑、江发天御湾等的复式产品,都占据了一线江景资源,稀缺性强。其中,博学名苑还坐落在市区核心位置。目前的复式产品,在设计上均采用大平层化,拥有IMAX级的空间感和景观视野,还实现了“类别墅”的功能分区和私密性居住体验,可谓是集合了资源稀缺性和空间价值的双重优点。同时,复式洋房适合多代同堂、对景观视野、城市配套有一定追求的改善型家庭,保障私密性和互不干扰。

江门市鼎盛房地产顾问有限公司总经理谢慕贞则提到,目前市面上的复式洋房赠送面积多,实际得房率高,客厅多为中空可改造为夹层增加使用面积,拥有别墅的特色,功能分区明确,适合多代家庭居住,而且拥有普通洋房地段、配套较为优越的特点。此外,复式洋房的稀缺性也间接影响该类产品的市场定价,导致总价也趋向别墅产品。

C 复式、别墅、大平层 消费者应根据自身情况选择

对于复式洋房市场的未来,业内人士如何看待?

不少业内人士认为,随着改善型需求升级,复式洋房凭借“别墅体验+平层便利”的优势,将成为高端市场新选择。尤其在城市核心地段,复式洋房拥有“稀缺景观+绝版户型”的属性,长期保值增值潜力大。

张镇兰表示,目前复式产品普遍面积较大、总价高,导致客户在产品选择上会与别墅相比较。目前复式的静区基本设置在二层,但恰好与楼层的动区相连,对比别墅,容易存在噪音的影响。未来普通复式需求或增长乏力,但稀缺资源型复式产品可能成为高端改善型市场的细分产品,主打精品定制化路线。

那么,对于改善型消费者而言,在复式洋房、别墅和大平层之间,该如何选择?

对此,张镇兰认为,复式

洋房适合多代同堂、对景观视野、城市配套有一定追求的改善家庭。大平层适合注重市区配套、偏好便利生活,同时看重资产流动性或追求核心地段的人群。别墅带有独立庭院和传承属性,如注重隐私与户外体验、预算充足且有长期居住规划的,可考虑别墅产品。

邓桐棠表示,对于消费者来讲,三个产品各有特色,主要还是按自身需求购买不同类型的产品。多代同堂或有老人小孩,不妨选择大平层;居家办公、享受自然,可以选择别墅或复式顶楼。总之,选房最终是看家庭结构、购房预算和生活的便利性。

谢慕贞则认为,买房最需要考虑的是其居住属性,应根据家庭成员多少、生活习惯等多种因素综合考虑。打个比方说,如果客户的家庭是多代同堂的建议首选大平层,剔除老人家上下楼梯的不便和安全隐患,屋内动线流畅,也可以在一定程度上保证私密性。因此,最终还是得根据客户情况才能进行适当建议。

旧改项目迎来新进展

蓬江一宗商住地成功出让



江门市JCR2025-106(蓬江19)号地周边配套完善。

江门日报讯(文/图 记者陆任)近日,蓬江区一宗商住地成功出让。江门市蓬江区水南岐安里旧村改造房地产开发有限公司以总价13114万元,折合楼面价每平方米4496元拿下江门市JCR2025-106(蓬江19)号地。值得注意的是,该宗地块是水南岐安里“三旧”改造地块。这个2012年就已获批,经过10多年曲折推进的旧改项目迎来新进展。

据悉,江门市JCR2025-106(蓬江19)号地位于江门市蓬江区祁安街与凤阳街交会处东南侧地段,用途为住宅、商服用地,建设用地面积8766平方米,土地使用年限为住宅用地70年,商服用地40年,自签订《交地确认书》之日起计。地块挂牌起始价为13114万元,本次竞拍以底价成交,最终(最高)报价人为江门市蓬江区水南岐安里旧村改造房地产开发

有限公司。

根据出让公告中的其他要求,竞得人须承建回迁安置面积不少于11100平方米商品房、不少于87平方米商铺及77个安置车位,用于安置拆迁户回迁使用;地块属“三旧”改造项目用地,须按照江门市人民政府关于印发《江门市市区“三旧”改造实施办法》的通知(江府〔2021〕13号)要求,由竞得人与蓬江区人民政府签订《江门市市区“三旧”改造项目监管协议》;地块开工后3月内在统计平台入库人统,住宅全装修销售比例不低于50%。

据了解,该地块位于蓬江区旧城区,住宅区密集,人气旺盛,不远处就是东湖公园、江华小学、江门市图书馆,周边教育、医疗、商务、公共服务配套丰富。目前,地块周边的新盘较少,仅东湖碧桂园在售,在售带装均价每平方米约1万元。

2025年度住房公积金 缴存办法有何调整?



市民办理公积金业务。

公积金 课堂

2025年度住房公积金缴存调整的时间和范围?

江门市住房公积金管理中心:2025年度(2025年7月1日至2026年6月30日,下同)住房公积金缴存调整工作于2025年7月已全面启动,我市住房公积金缴存单位和职工可申请调整2025年度的住房公积金缴存比例和基数。

2025年度住房公积金缴存调整的比例是如何规定的?

江门市住房公积金管理中心:2025年度,我市住房公积金缴存比例下限为5%,上限为12%。缴存单位和职工可在5%至12%区间内,自主确定住房公积金缴存比例,职工缴存比例不得低于单位缴存比例。

2025年度住房公积金缴存调整的基数是如何规定的?

江门市住房公积金管理中心:2025年度,我市住房公积金缴存基数下限为1850元,上限为27091元。职工2024年月平均工资在上下限之间的按实计缴,低于缴存基数下限的按缴存基数下限计缴,高于缴存基数上限的按缴存基数上限计缴。(文/图 陆任任)

银海·盛汇天际发布会即将举行 共筑湾区枢纽新境界

新会的房地产市场将如何走向?枢纽新城这十年经历了怎样的发展?8月15日,为全面展现枢纽新城的发展成绩,探讨未来房地产市场的发展方向,主题为“与新会共辉煌 共筑湾区枢纽新境界”的新会枢纽新城规划建设及土地推介暨银海·盛汇天际发布会将在新会人民会堂举行。

作为新会区重点发展区域,枢纽新城肩负珠西枢纽商贸核心区使命。从曾经的规划蓝图到如今的繁华景象,每一步变迁都承载着无数期待与努力。城市的发展,除了政府的强力支持,也离不开国资企业的支撑与引领。银海集团始终秉持“缔造新会城市价值”的核心理念——文华小学的书声琅琅,梅江生态园的荷风碧波,江门站的执行四方,每一步都镌刻着银海与枢纽新城共辉煌的印记。站在历史的新起点,银海集团将继续推动产业与生态深度融合,提升枢纽新城的吸引力和竞争力。

据了解,发布会上将进行沙画与舞蹈的跨界融合表演,以流动的沙粒

勾勒十年变迁,以灵动的舞姿演绎幸福生活,让每一位来宾直观感受银海与新会共成长的璀璨历程。

一直以来,新会房地产市场的走向备受关注。本次活动将邀请国内著名房地产市场研究专家赵卓文从宏观经济视角,解读我国房地产政策及发展,剖析新会房地产市场发展趋势。同时,现场还会有神秘大咖带来新会土地规划的最新讯息,揭秘城市未来发展方向,让来宾提前洞悉枢纽新城的全新篇章。

本次活动的重头戏是银海地产的好房子理念及枢纽新作预告。银海地产设计单位汇张思公司董事张士谊将在现场详细介绍兰亭四季、盛汇天际项目,深入解读盛汇天际背后的设计思考,带来当代“好房子”的全新示范,并预告盛汇天际示范区的开放时间。据悉,兰亭四季于2024年面市,是银海集团针对“好房子”需求交出的第一份高分答卷,而盛汇天际则是银海集团在新会枢纽板块打造“好房子”的另一范本。

(红林)