

# 告别昏暗潮湿 换上靓丽新装 “高颜值”车库照亮回家路



相较于样板房、园林的“高颜值”，地下车库往往比较“朴实无华”，在很多人的印象中，那里总是灯光昏暗、环境潮湿、通风不良。

然而，记者留意到，在小区地下车库普遍较为“朴素”的情况下，也有开发商开始注重地下车库的“颜值”，比如，“抬高”车库引入自然光，通过颜色对车库进行分区，车库入户大堂设计豪华……在江门，“颜值”与“内涵”兼具的车库越来越多。

文/图 江门日报记者 李银换



海悦东晟的“爱马仕橙”地下车库。

↑ 远洋天成阳光车库设置窗户，引自然光进入车库。

## 地下车库设计“朴素”事出有因

近日，滨江新区一楼盘业主向本报爆料称，该小区车位公示的均价约为18万元，价格颇高，但却在装修简陋、光线不足、环境昏暗等问题，品质难以让人满意。该业主建议，希望开发商能合理规划车位、完善各类安全提醒等标识、车库统一刷地坪漆、进行美化升级等。

上周日，记者实探该小区看到，地下车库为水泥地面，配备感应灯，灯光较昏暗。记者在走访市区多个楼盘时发现，不少地下车库同样存在类似的情况。开发商往往较为注重小区园林示范区、样板房的打造，而对于地下车库则较少“装扮”，使得车库显得很“朴素”。

美智地产市场研究中心总监张镇兰分析称，对于开发商而言，地下空间的建设本来就造价高昂，预算大多只能满足基本要求。豪华车库需要一定的层高来隐藏设备管线以及解决压抑感问题，而更多的装饰材料、设备及换气系统等无疑进一步增加了成本，还会在后期带来更多维护问题。

一名江门房地产行业资深人士表示，如今，随着汽车保有量越来越高，很多家庭对车位的需求越来越高，可以说是“必需品”。而通常车位都是住宅交付后再进行销售的，因此，有的开发商认为车位“不愁卖”，就不太注重车库的设计。

## 部分小区开始注重车库“颜值”

值得欣喜的是，近年来，越来越多开发商开始注重地下车库的建设。

走进位于滨江新区的远洋天成负一层的阳光车库，在入口就能感受到一股自然风缓缓吹来，车库整体较明亮，有别于很多小区地下车库的昏暗潮湿。透过车库的窗口往外看，还能看到新中式下沉园林景观，满眼美景绿意。

黎毅雄告诉记者，把小区地势抬高十几米，相当于车库也从地下“搬到”地上，高于地面5米，开窗引入自然光，自然风，使地下车库变得通透、明亮。就连负二层的车库，也同样能实现开窗设计。

黎毅雄表示，这种抬高式的车库设计，在滨江新区的楼盘中较常见。这样设计避免了露天车位的日晒雨淋，保证采光通风，还能减少暴风雨水浸车库的风险。

值得一提的是，该项目的车位面层采用环氧树脂地坪漆，做到防水、防潮、防尘；电梯入户前厅空间超32平方米，宽敞大气，可以媲美大型商场电梯前厅。不少开发商也在地下车库的电梯间

下足功夫。比如，蒲葵之梦·天心的入户电梯厅以白色、金色为基础色调，采用德国工业巨头的蒂森克虏伯电梯，入户设计专梯专户，低调奢华，增加业主的归属感和尊贵感。

而海悦东晟则在地下车库的颜色搭配上做文章，以“爱马仕橙”颜色为主，提高了整体档次。在基础建设方面，车库层面采用全环氧地坪，防滑耐磨，还拥有较豪华的地下车库入户大堂。

在联合高峰汇，不仅负一层，连负二层的车库入户电梯厅都做得很精致。在大悦城·新悦锦云，地下车库的墙面和柱装饰统一，利用不同色调做出了明显的分区设计，比如A区是橙色，B区是绿色，清晰可辨。

裕隆基地产副总经理李艳芳观察到，近年来，开发商越来越注重地下车库的装饰设计。不少项目车库层面都使用了环氧地坪漆，同时也更注重车库的颜色搭配，使得原本封闭昏暗的地下车库显得更加明亮。

## “高颜值”车库赢得购房者认可

使用地坪漆；“抬高”车库，引入自然风；打造高档车库入户大堂……开发商的这些举措“扮靓”了地下车库，无疑也增加了车位建造的成本。黎毅雄算了一笔账，使用环氧地坪漆的建造成本大约比使用水泥地面的高约1/3。另外，再加上升级车库电梯厅、采用科学照明系统，地下车库建造成本自然水涨船高。

“地下车库的每个细节都可以看得出开发商的用心。”黎毅雄说，该项目主要针对改善型购房的客户，希望以更好的体验感吸引新客户，所以不惜重金打造舒适的地下车库。

海悦集团相关负责人介绍，海悦集团致力打造高品质生活小区，引领人居生活的新潮流。海悦系产品从2017年海悦君庭车库就已经使用地坪漆地面了；到了2019年，豪宅标杆产品海悦天铸更加注重归家仪式感，除了地面使用环氧地坪之外，车库天花配置装修设计、精装式电梯入户大堂以及贴心储物柜设置；到如今海悦尚珩增加交通划线（车库设置斑马线）、海悦东晟小区酒店式入户大堂等。“我们希望能从车库的细节能

带给业主更好居住的体验。”记者观察发现，目前在售楼盘中注重地下车库打造的多为中高端品质楼盘，比如蒲葵之梦·天心、海悦东晟、远洋天成、锦富汇景湾等。

李艳芳分析称，如今人们对居住环境的要求越来越高，更加注重细节。地下车库是业主每天回家的必经之路，开发商用心打造地下车库，也能让业主回家更舒心，提高对项目的认可度。

市场竞争激烈，而且处于调整期，购房者选择较多，开发商要做好细节、做好服务，才能赢得购房者的青睐。

海悦集团相关负责人表示，随着人居理念的不断改变，居住需求不断升级，地下车库也面临着挑战，需要新的设计理念、施工工艺、人性化配套设施以及匠心的细节等。

张镇兰表示，像地下车库这种平常注意不到的空间，更能体现出开发商对更高质量追求，也是开发商的一个重要突围方向，对品牌有加分效应。

# 博富·福美城 携台山中心图书馆全新亮相



台山中心图书馆书籍种类繁多。

11月26日上午，台山市高品质新居住示范区正式启动。11月27日，位于该示范区中心的一座超37公顷的旗舰级配套大城——博富·福美城正式亮相，其项目销售体验中心及样板房开放。

博富·福美城是博富控股扎根台山的首个项目。博富控股作为本土实力房企，成立至今已有9年，累计开发面积超百万平方米，拥有可开发土地储备超66公顷，先后开发了南湖壹號、博富名苑、博富名苑等多个标杆性人居项目。此次落子台山，博富控股正潜心打造一座注重品质与生活运营的旗舰级配套大城。

博富·福美城以品质为导向，高标准投资配建包括超8000平方米的福美山公园、三所优质学府以及超2000平方米的台山中心图书馆等优质配套。超高层、千万级会所及江门首个“幸福魔方”泛会所，都是台山房地产品“建所未见”的创新模式。

值得一提的是，台山市全新的文化地标——台山中心图书馆就落户在博富·福美城销售体验中心里面。台山中心图书馆总面积约2000平方米，目前馆内配置各类图书超18万册，书籍覆盖面广、数量繁多，助力台山市高品质新居住示范区建成文

化教育新高地。据了解，博富控股已先后在台山17个镇(街)捐建了19座博富公益“悦读馆”，为有需要的孩子提供良好的阅读环境和资源。台山中心图书馆可以说是博富公益“悦读馆”的一次全面提升。

同时，为了进一步优化区内教育配套，提高教学质量，博富控股还投入5000万对台城二小(林荣源校区)及新宁中学(李树芬校区)进行升级改造，2021年再向广东省教育基金会追加1000万元捐款。两所学校的升级改造已于近期正式启动，马兰芳幼儿园(福美校区)也在此落户，三大优质教育配套齐发，台山市高品质新居住示范区的教育版图将得以不断扩大，教育质量持续提升。

业内人士表示，随着台山市高品质新居住示范区正式启动，台山中心图书馆试开放及片区教育资源焕新升级，未来这一片区将在规划、空间、配套、政策等方面有持续的升级利好，提升城市的现代化建设水平。博富·福美城也将借助区域利好，延续博富控股“筑建美家，奉献幸福”的开发理念，为台山市民打造一个高品质幸福“新生活”示范社区。(文/图 陈祺伟)



## 万科物业设立“长者关爱台账” 为空巢老人提供定向服务

丰富的社区文化氛围、定期上门拜访问候的物业管家、为老人排查燃气安全隐患、摔倒后可呼叫救援的紧急按钮……一系列助老爱老的举措，正在江门万科物业服务的小区里蔚然成风。

11月23日，万科物业正式对外发布“一号专线”行动，为服务区域内的空巢老人建立“关爱档案”，并将每个月的9日设为“孝老爱亲日”，以此联动包括江门在内的全国在管住宅小区，针对空巢老人业主，因地制宜提供一系列公益助老服务。

万科物业通过调研发现，空巢老人居家养老过程中存在摔倒、居住生活不便、缺少陪伴等难题，居住安全、陪伴、社交方面成为物业服务的主要发力点。“需要多上门跟独居老人聊聊天，身体较好的老人可以成

立兴趣小组，热心公益的老人家可加入志愿服务队。通过合理的组织和引导，很多独居老人的生活也丰富了起来。”江门万科金色城央花园管家告诉记者，在业主允许的情况下，他们还设立了“长者关爱台账”，物业管家对老人的年龄、性别、居住状态、身体健康情况、兴趣爱好等信息进行系统性登记，并根据年龄段对空巢老人进行服务细分，随时结合老人的实际需求进行调整。

除了设立“长者关爱台账”提供定向服务之外，万科物业将在江门市所有的服务区域内，面向空巢老人统一提供设备检查维修、协助物资采购、便利指引、紧急救护、陪同就医等服务，把面向空巢老人的服务规范化、长期化。(李银换)

## 华为智能生活馆来江门啦！ 就在新会万达广场



在华为智能生活馆，消费者能体验到完整的华为智能家居。

11月26日，华为智能生活馆新会万达广场店开业。该店是江门面积最大的华为门店，在做好防疫措施的情况下，为江门市民带来了不一样的智慧生活新体验。现场人气火爆。店内集合智慧办公、智能家居、运动健康、智慧出行、影音娱乐五大生活场景产品，进店即能全方位体验鸿蒙全景生态，满足消费者一站式购物需求。在这里，你可以抢先体验华为在11月2日刚刚发布的所有新款产品，HUAWEI Pocket S和HUAWEI WATCH GT Cyber、HUAWEI Mate 50全系列机型、MatePad和Matebook家族的所有产品等悉数亮相，还有集智慧健身、K歌、游戏于一体的华为智慧屏。在新会新能源汽车体验区，AITO问界M5、

M7、M5 EV智能汽车齐亮相，吸引了许多消费者的眼球，在此也能实现“体验自由”。令人惊喜的是，在华为智能生活馆还能体验完整的华为智能家居。店内布置了智慧客厅、智慧餐厅、智慧卧室，通过华为网关将华为智慧屏、音响、空气净化器、冰箱、扫地机、灯光系统、窗帘等等几乎所有智能设备相连，实现了回家模式、离家模式、观影模式、用餐模式等多种模式的体验，让消费者真正走进未来家。未来，华为智能生活馆新会万达广场将持续为广大消费者提供优质的产品和服务，打造万物互联的江门智慧生活新地标。(文/图 李银换)

# 约8.4亿元！江海区成功拍出两宗靓地 配建学校将为江海区注入教育新动能

11月29日10点左右，江门市合昇房地产开发有限公司以总价约4.37亿元竞得江海区五邑路旁的江海14号地，出让建设用地面积53745.02平方米(约80.6亩)的商住用地，折合楼面价约4000元/平方米(加上配建学校的投资额)。1小时后，江门市合越房地产开发有限公司以总价约4.03亿元竞得高新区龙溪路旁的江海15号地，出让建设用地面积71066.8平方米(约106.6亩)，折合楼面价约4000元/平方米(加上配建学校的投资额)。值得一提的是，这两宗商住用地均需配建学校，建成后丰富江海区的教育资源、提高地区教育质量。

文/图 江门日报记者 李银换



江海14号地实景图。

## 江海保利大都汇旁地块成功出让 需配建36个班的小学

江海14号地于江海保利大都汇旁，出让建设用地面积53745.02平方米(约80.6亩)，其中地块一建设用地面积46478.63平方米，地块二建设用地面积7266.39平方米，地块容积率1.0—2.5。本宗地成交总价43671万元，加上配建学校的工程投资额，折合楼面地价约4000元/平方米。

根据规划，竞得人负责按照《江海区

后将建筑整体无偿移交江海区教育局。该学校工程应与商住地块首期工程同步实施建设，并于签订交地确认书之日起一年内建成验收合格交付江海区教育局使用。

江海14号地于江海区滘头板块，地块周边路网完善，靠近江湾站、五邑路、江南路，届时沿江湾河可直通下沙公园、胜利大桥。地块周边新盘有江海保

利大都汇、合景峰岭以及还在建设当中的鸿发地产地块。周边价格每平方米约“8字头”起。

裕隆基地产副总经理李艳芳表示，随着周边小区逐渐交付，业主对优质教育资源的需求越来越高。该地块成功出让，届时将配建一所小学，这将大大缓解教育资源紧张的问题，同时对房地产销售也有积极促进作用。

## 高新区靓地成功出让 需配建一所九年一贯制学校

江海15号地于高新区35号地龙溪路与朝翠路交界处西南侧，出让建设用地面积71066.8平方米(约106.6亩)，其中地块一建设用地面积39089.97平方米，地块二建设用地面积31976.83平方米，地块容积率2.0—2.6。本宗商住用地成交总价40308万元，加上配建学校的工程投资额，折合楼面地价约4000元/平方米。

根据规划，竞得人负责按照《高新区35号地龙溪路与云沁路交界西南侧地块规划条件》，在高新区35号地龙溪路与云沁路交界西南侧地块配建一所九年一贯制学校，规划用地面积82931平方

米，建设用地面积55770平方米，办学规模为小学36个班、初中36个班。总建筑面积不少于80000平方米，工程投资额需达到33600万元；按每100个学生配置3个车位，设置不少于190个标准小汽车停车位，并适当预留接送场地。该学校由竞得人负责按相关规范实施建设，具体设计方案须征得江海区教育局同意方可建设，建成后建筑整体无偿移交江海区教育局。该学校工程应与商住地块首期工程同步实施建设，并于签订交地确认书之日起480天内建成验收合格交付江海区教育局使用。

此外，竞得人还需在高新区35号地

龙溪路与朝翠路交界处西南侧地块配建一所幼儿园，应有独立用地并满足幼儿园设计规范，用地面积不少于5240平方米，建筑面积不少于3150平方米。竞得人负责按幼儿园建筑功能的标准建设，建成成品房与小区开发建设同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用，建成后用地及建筑整体须无偿移交政府。

目前，地块周边在售项目有力高嘉宏君逸府、龙华翠苑、江悦城公园等等，均价为7000—9000元/平方米。美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，两宗商住用地成功出让，地块所配建的学校将补充片区教育资源短缺的情