

彩绘为普通车位穿上『新衣』

车位样式也能『私人订制』



皮卡丘、白雪公主、哆啦A梦、火影忍者、招财猫……最近，江门市区一些小区的地下车位一改往日枯燥、生硬的水泥质感，穿上各式各样的彩绘“新衣”，让人眼前一亮。这些个性化的呈现，不仅让业主能在“芸芸众车”中一眼找到自己的车位，也给地下车库增添了朝气和活力。记者还了解到，车位彩绘受到一些开发商的青睐，成为提高车位附加值、助力车位销售的“利器”。

文/图 江门日报记者 李银换

个性化小区车位让人眼前一亮。

车位彩绘兴起 单价普遍在1500元至3500元之间

12月8日，在新会枢纽新城博富名苑小区地下车库内，2名工作人员正在使用机器对车位进行喷绘。只见机器左右来回“走动”，一些彩色图案开始显现。

“这已经是工作的第二天，昨天清洗车位后先进行一层白色涂层的覆盖，今天才能进行喷绘。喷绘结束后，还要上一层透明保护剂在表面，以达到车位涂漆后的抗压、抗压力。”江门市邑涂酷网络文化有限公司负责人邓达龙表示，一般来说机器喷绘大概需要2.5小时，也就是说只需2.5小时就能完成一幅色彩艳丽的车位彩绘图案。

邓达龙原本从事房地产营销工作，由于看好车位彩绘的前景，于2022年6月成立江门市邑涂酷网络文化有限公司，并在省内较早专注于车位彩绘业务，至今已实现江门以及广州均有合作展示厅。

“自推广至今，我们累计完成约600多个车位的彩绘制作，每月有30—60个业主咨询订制车位彩绘，市场反响不错。”

邓达龙说，选择车位彩绘的顾客通常是20—35岁的年轻人，彩绘的图案多是动漫卡通图案以及“好运”“平安”等系列祝福词。

记者走访发现，一般来说，车位彩绘有两种方式，比如传统手绘、机器喷绘。车位彩绘的价格与使用的材料有直接关系，普遍市场价格在每个1500元至3500元之间。如果车位业主有一些特殊的要求或者使用更优质的材料，价格可能会突破4000元/个。

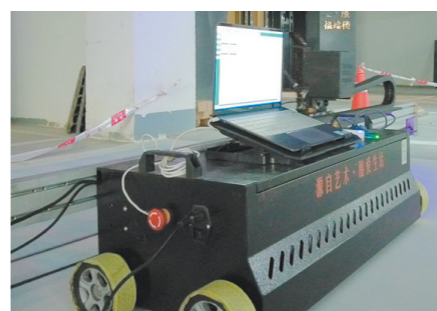
这种车位彩绘图案可以保存多久呢？邓达龙告诉记者，两种制作方式在正常使用情况下保存时间都可达到3—5年时间。

车位彩绘兴起的背后，彰显了车位业主追求个性化定制的特点。

车位业主陈先生近期尝了鲜，他的车位选择了一幅招财猫的彩绘图案，上面写着“万福”等吉祥语。他表示，车位价格不便宜，但一般都很单调，而车位彩绘则比较

个性化。邓达龙表示，车位彩绘属于新兴的车位装修方案，给车位带来更好的视觉冲击效果和新鲜感，满足业主的个性化需求。

“根据观察，客户之所以愿意花钱来做车位彩绘，最主要的原因就是觉得车位太单调了。”邓达龙说，“花式”车位可以彰显业主的个性。



通过这台机器，车位将穿上“新衣”。

受开发商青睐 彩绘提高车位附加值，助力销售

除了个人客户外，车位彩绘还受到开发商的青睐，成为提高车位附加值、助力车位销售的“利器”。

今年6月，博富名苑进行首期车位销售，并推出车位美颜与慈善活动相结合的营销活动，购买车位的业主只需加200元，即可在享受车位美颜服务的同时做慈善，这200元将用作博富公益悦读馆的建设。

“我们原定只推出50个名额，结果业主很热情，很早就来排队咨询相关事宜，于是我们又追加了数十个名额。”广东博富投资控股有限公司总裁助理李秀清说，由此可以看出，业主对于车位美颜与慈善活动还是很认可的。

据悉，博富名苑的车位属于创新3.0时代，采用优质细砂环氧地坪漆，需要经过素地处理、环氧底漆、环氧面漆等7道工序，而且层高升级至4.1米(常规层高为3.6

米)等。“我们希望给业主提供的车位又靓又正。”李秀清表示，博富深耕江门，一直坚持打造有品位、有引领、有回忆的精品人居项目。博富名苑采用车位美颜与慈善活动相结合的模式，焕发车位个性化定制价值，提高生活的品位，为家庭车位添色彩、增乐趣，打破车库千篇一律的沉闷呆板气息，生动活泼的艺术彩绘让车库更时尚、更活力。与此同时，还能让业主参与慈善活动，自然得到业主的好评。

车位去化，一直以来都是房地产销售的难点和痛点。市房地产业协会副会长叶泽权在此前接受采访时曾表示，总体来看，我市新楼盘首期车位销售去化在二至四成，车位销售并不是特别理想。

记者了解到，博富名苑首期车位销售较理想，有部分车位还曾出现多人抢购的情况。

对此，李秀清表示：“原本我们觉得车位美颜彩绘对于车位销售来说，是起到‘锦上添花’的作用，然而在销售时发现，车位美颜彩绘这一附加值，有可能成为车位销售的关键。比如，有一位业主原本看中靠近车库大堂的车位，然而这些车位已被抢购一空，他打算先放弃买车位，结果业主的小孩已选好了车位彩绘的图案，坚持希望爸爸购买车位，最终这位业主当场就购买了车位。”

邓达龙表示，部分地产项目从营销的角度，在销售车位时，结合车位彩绘的形式，以提高车位的附加值。

美智地产市场研究中心总监张镇兰认为，随着购房群体的年轻化，在需求上亦与时俱进，车位彩绘个性化定制或会成为未来一段时间的趋势。

我市国企和民企首次联合拿地

佳创与泳翔物业以约3.24亿元竞得新会枢纽新城靓地



新会枢纽新城靓地示意图。

江门日报讯(文/图 记者/李银换)12月13日上午10时，江门市新会佳创置业有限公司联合江门市泳翔物业租赁有限公司(暂定名)以总价32439万元，竞得新会枢纽新城新华路南侧、吉祥南路东侧地块，该地块与正在规划建设的新会华侨实验小学相邻，折合楼面地价4506元/平方米。值得一提的是，国企和民企联合拿地，在近几年江门土地市场是首次出现。

据悉，该宗地块用途为城镇住宅和商服用地。出让建设用地面积28796平方米(约43.2亩)，挂牌起始价为32439万元，折合楼面地价约4506元/平方米。

根据规划，竞得者需建设社区公共服务设施(含社区党群服务中心、养老服务设施)，在项目首期建成、竣工验收后无偿移交政府部门管理，产权属于政府。

从区位来看，该宗商住用地位于枢纽新城，与正在规划建设的新会华侨实验小学相邻，地块周边在售楼盘有新城博富领国际、大悦城、新悦锦云、美的海棠公馆、美的嘉华紫薇公馆等，在售均价约9000元至11000元/平方米。总体来看，该宗商住用地素质较高。

据天眼查信息，江门市新会佳创置业有限公司为新会银海发展有限公司(以下简称“新会银海发展”)全资子公司，为国企。而江门市泳翔物业租赁有限公司(暂定名)则为江门怡福房地产有限公司(以下简称“怡福”)子公司。此次怡福和新会银海发展联合竞得靓地，可以看作是国有房企与民营房企的强强联合。

美智地产市场研究中心总监张镇兰观察到，国企和民企联合拿地，在近年来的江门土地市场是首次出现。然而，纵观全国地市场，以无锡和苏州等集中供地城市来看，尽管拿地主体仍是地方城投和国企，但更多的是与民营房企联合拿地。这种组合方式可能成为短期内的拿地趋势，且后续将有更多地方国资的地块引入市场化运作，由房企代建或联合开发，这对于在中长期逐步化解地方城投债务风险有促进作用。

作为江门市土地市场的热门区域，新会枢纽新城的商住用地出让备受关注。今年新会枢纽新城共有3宗地块出让，除新会45号地还未出让外，其余两宗都是本土房企拿下。在张镇兰看来，过往，在规模房企的激烈竞争下，土地价格较高，本土房企大多被挤出招拍挂市场，如今土地市场降温，拿地门槛降低，因此对于本土房企来说确实迎来了好机会。

值得一提的是，12月15日，位于枢纽新城启超大道西侧、厚德路南侧的新会45号地将迎来限时竞拍。该地块出让建设用地面积32645平方米(约49亩)，起拍总价35065万元，起拍楼面地价约4296元/平方米。该宗商住用地原计划于去年8月摘牌，后因故取消，如今时隔一年多重新挂牌。

张镇兰预测，新会45号地与本次成功出让的地块距离较近，紧邻华侨城云顶，但起拍价却是今年枢纽新城三宗地块中最低的(4296元/平方米)，成功出让概率较高。

相关新闻

新会区大成制衣有限公司竞得会城诗书街旧改地块折合楼面地价约4501元/平方米



会城诗书街旧改地块实拍图。

江门日报讯(文/图 记者/李银换)12月9日，江门市新会区大成制衣有限公司以约1.69亿元竞得新会会城诗书街旧改地块(新会43号)，折合楼面地价约4501元/平方米。

据悉，新会43号地块出让建筑面积12545平方米(约18.8亩)，容积率为2.0—3.0。该宗地块挂牌起始价16939万元，起拍楼面地价约4501元/平方米，最高限制地价25408.5万元，即最高楼面地价约6751元/平方米。该宗地块为原大成制衣厂及周边居民住宅、公房，属“三旧”改造项目。值得一提的是，该宗旧改地块曾于去年12月16日流拍，此次重新挂牌出让，终于成功觅得“有缘人”。

根据规划，该宗地块还需配建社区公共服务用房，按30平方米/100户标准配建，规划拟定于象山路西侧位置，应有独立出入口。另外，还需承担周边部分配套设施的升级改造。

值得一提的是，根据《会城诗书街商住楼“三旧”改造实施监管协议书》，项目由新会区人民政府对乙方(竞得人)实施改造行为进行监督。关于项目实施期限，乙方同意自该地块签订国有土地出让合同之日起12个月内开工，36个月内建成并投入使用。

从区位来看，诗书街位于新会会城老城区，周边有象山公园、濠桥市场、红卫小学、新会人民医院等，生活配套十分成熟。

11月江门楼市数据出炉 全市二手房成交量为今年单月最高

江门日报讯(文/图 记者/李银换)12月13日，市住建局发布11月江门楼市主要数据。11月，全市一手住宅成交3335套，成交均价为8026元/平方米，呈现环比量跌价涨的情况。而二手房市场则表现活跃，11月全市共成交1807套，为今年单月最高，成交量环比和同比均有两位数增长。

在成交量方面，11月全市一手住宅成交3335套，环比和同比均有所减少。分区域来看，蓬江区、江海区和台山市、开平市同比增长，蓬江区连续6个月同比增长，鹤山市和恩平市环比、同比均减少。美智地产市场研究中心总监张镇兰分析称，国庆楼市的回温，前期楼市积累的客户大部分已被消化，11月市场转淡，进入“传统淡季”。

在价格方面，江门市建设工程造价和房地产监测中心解读称，一手住宅成交价格有所回稳。11月全市一手住宅成交均价8026元/平方米，环比上涨1.5%，同比上涨3.6%。其中，恩平市环比、同比均上涨，蓬江区、江海区和鹤山市环比、同比均下降。张镇兰认为，虽然各县(市、区)价格有所波动，但全市价格企稳更多是成交结构的原因，11月蓬江区、江海区、新会区成交面积占全市的51%，相比10月增加4个百分点，对全市均价起到一定的拉升作用。

在库存方面，截至11月底，全市一手住宅库存量为71826套，环比增长0.2%，同比下降6.7%，一手住宅库存量同比连续4个月下降。张镇兰分析称，当下市场平淡，在成交乏力的情况下，全市一手住宅供应也有所放缓，库存量同比下降，说明市场供求正在逐步回归合理区间，对于楼市的持续发展来说是一个较好的趋势。

相较于一手住宅市场处于“传统淡季”，11月我市二手房市场则较活跃。

11月全市二手房成交量为1807套，成交量是今年单月最高，环比增长20.2%，同比增长31.3%。

嘉毅地产总经理邓桐棠表示，11月二手房成交量环比、同比均大涨在意料之内，也是前几个月二手房市场逐渐回暖的体现。自6月以来，二手房市场已逐渐回暖，以该公司为例，近几个月二手房成交量有较大增幅。一方面，是由于部分二手房降价幅度较大，促进二手房成交；一方面，进入下半年，客户希望购置已装修好的房子，能拎包入住，这使得购房者倾向于选择二手房；另一方面，目前二手房的房贷政策有所放松，如对贷款比例、审批要求有所放松，更能促成二手房的成交。



11月一手住宅成交价格平稳。

据嘉毅地产数据表示，部分二手房降价幅度较大，也促进了二手房的成交。其中，逸雅苑一套15楼、建筑面积约88平方米的二手房，刚放盘时价格为86万元，成交价是75万元；泮海苑一套3楼、建筑面积约119平方米的二手房，刚放盘时价格为93万元，成交价是70万元；新好景花园一套3楼、建筑面积约131平方米的二手房，刚放盘时价格为98万

元，成交价是80万元，降幅在10万—23万元不等。

“对于接下来二手房市场的走势，我比较看好。”邓桐棠表示，目前我市二手房市场呈现出两个特点：一是五六十万以下的二手房成交量占比较高；二是别墅、大平层等二手房逐渐受青睐。在银行对于二手房房贷政策不断放松的情况下，相信会刺激二手房的成交。