

# 千万豪宅成交高于去年 大平层比稀缺资源也比设计

即使今年楼市成绩称不上华丽,但高端客户依然客观存在。来自克而瑞广州的数据显示,从今年1月1日至11月15日,1000万元以上的豪宅成交了916套,成交金额超过150亿元,比2018年全年成交金额多出近5亿元。“尺度奢侈”的大平层产品是当下创造溢价最高的产品之一,新盘潮下,大平层产品近日相继袭来,但如何平衡地价、品质和价格之间的关系,成为了房企的难题。中国最高端的人群的房屋需求是一种求异心理,强调独一无二,克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示,“稀缺性是豪宅的必备条件,综合肯定重要,但也要有自己的特点,才能打动某些特定人群。”

■新快报记者 何璐诗



首开龙湖·天奕



灵山岛·金茂湾

## 中心区一线江景大平层 均价大多超10万元/m<sup>2</sup>

大平层产品大多是介于品质型住宅和别墅之间的产品,从“豪宅”角度来看,大平层和别墅拥有“资源的稀缺性”的共性。一般来说,大平层项目占据的是城市资源,别墅占据的是自然资源,如果两种资源兼备的大平层项目,会更容易打动豪宅买家。但资源也有相对性,肖文晓指出,“稀缺性是豪宅的必备条件,不管是天然的,还是人造的,但自然资源与城市资源也要综合来看,就好比山景,在市中心很稀缺,但在郊区就不稀奇。”项目资源有多稀缺,楼价便能客观体现,目前市内以景观和便捷双主打的项目大多均价超10万元/m<sup>2</sup>,例如海珠区的天誉半岛、荔湾区的珠光御景壹号均在市中心,且具备一线江景,目前均价约为12万元/m<sup>2</sup>和11万元/m<sup>2</sup>。

据克而瑞广州的数据显示,千万以上的豪宅均价,从2014年的42665元/m<sup>2</sup>升至今年的59776元/m<sup>2</sup>(今年数据截至11月15日),2018年千万以上的豪宅均价为61195元/m<sup>2</sup>,今年均价较去年略有下降。肖文晓表示,即便是高净值人群客户,也会受经济大环境和楼市大环境影响,所以今年均价有所下降。

## 豪装堆砌是常态 拼装修也拼私密设计

一心想居住于大平层豪宅的买家往往会被“豪装”所吸引,该类产品在精装上面投入巨大,例如大量国际一线品牌的堆砌,很多高端买家就算是自己装修也不一定舍得投入这么多,所以不少大平层项目都会在装修和设备上“比豪”。

但除了简单粗暴的豪装,大平层产品也在默默进行“空间设计比赛”。与传统的多层别墅相比,大平层在单层的空间展开了居家、办公、社交、娱乐等多元化的生活方式,不少高端客户对于产品的关注点更多体现在户型设计上。大平层虽然更容易让人产生互动和交流,但却不让家庭成员因此失去了独立的生活空间,进可全家交流,退可互不干扰,才是大平层户型的豪宅气度。所以,如何利用自身的面积优势,为每个家庭成员提供配套的房间设计,也是大平层的产品竞争点之一。例如灵山岛·金茂湾的252m<sup>2</sup>单位,就推出一个房产证,双户独立空间的设计,大小两个居室,客厅、卧室、饭厅都是双份,让老人和年轻的起居彻底分开,三代同堂互不打扰。

## 部分大平层项目

### 海珠

#### 天誉半岛

主推户型:370m<sup>2</sup>-440m<sup>2</sup>五房

项目位于广州市海珠区洲头咀,这个号称连保姆房都能望江的江景豪宅,除了周边配套成熟,更是海珠闹市中的一片“静地”。首先,它三面环江,周边公路在此达到尽头,几乎没有过路车辆,噪音达到最低。其次,它是纯粹的高端生活区,周边人群纯净。项目布局三大城市公园之上,沙面公园、洲头咀公园、文化公园三园环抱。

项目聘请美国HBA、美国AECOM、深圳华森等有名设计公司联袂打造,项目以“旋转设计”理念,整个社区旋转30°,以圆弧幕墙形式对江,同时采用连续LOW-E玻璃落地窗幕,以270°三面环幕观景面,更拥有2000m<sup>2</sup>帆船式滨水会所,5万m<sup>2</sup>水漾园林、室内外双泳池、私宴等配置。

### 白云

#### 首开龙湖·天奕

主推户型:185m<sup>2</sup>-245m<sup>2</sup>三至四房

项目位于白云新城云城西路,距离2号线萧岗站B出口约400米。背靠白云山,并把水生态引入小区,用水景贯穿园区串联景观,客厅拥有7.6米超长阳台,南向连续景观面近20米,带来“开门见山”的即

视觉感。24楼户型样板间,由全球顶尖设计公司HWCD亲自操刀,室内精装设计深度还原西伦敦贵族风格。厨房内配置了全球TOP1奢侈品级厨电品牌嘉格纳,包括烤箱、嵌入式双冰箱、燃气灶套装等厨电,还有“橱柜界的迈巴赫”的海格橱柜等。海格攀登者吊柜,只要轻触橱柜底板的感应装置,电动玻璃面板就会徐徐打开或关闭,人性化设计使得开关只在一触间完成。

### 荔湾

#### 西关海·云墅198

主推户型:189m<sup>2</sup>-310m<sup>2</sup>四房至五房

项目位于广州荔湾核心腹地,占地面积约11万m<sup>2</sup>,总建筑面积达53万m<sup>2</sup>,位于白鹅潭滨水CBD世界级经济圈,是荔湾大型一线江岸豪宅生活社区。

项目有两大公园环绕,超大社区园林,通透开阔的建筑布局形态,架空层与园林景观、江岸无缝对接。198米现代摩天建筑群鹤立于浩瀚珠江畔,1公里浩瀚江园美景,荔湾湖公园、青年公园2公园为邻,3公里健康散步道,配有室外园林式泳池与室内恒温泳池。西关海设10米宽亲江步道,打造距离江岸30米的滨江水岸生活。推窗即见江景,下楼便是江岸公园。

首层均为7.5米至11米的架空长廊,与入户大堂相连,架空层与9万平方米滨水园林景观、江岸无缝

对接。位于项目门口的知名西关广雅实验学校,西关海业主子女,入户一致即可入读。

### 南沙

#### 灵山岛·金茂湾

主力户型:68m<sup>2</sup>-252m<sup>2</sup>两至六房

项目最特别是252m<sup>2</sup>包含大小两个户型,可以跟上一辈生活在同一个屋檐下,又有互不打扰的空间。双入户玄关设计非常少见,往左进门是小户型,往右则是大户型。双餐厅、双客厅、双卧室、多卫生间……两个户型功能都齐全,能轻松地将老人与年轻人的起居分开,三代同堂却有各自的领域。

灵山岛·金茂湾处于灵山岛芯,一公里内直达15号线灵山岛(建设中)。项目是中国金茂与越秀集团的联合之作。项目引入独有的新风系统、绿色建筑系统、中置百叶外窗系统、净水系统、同层排水系统等八大绿金科技系统,从空气、温度、湿度、水、声音、阳光六大维度最大限度实现“会呼吸的房子”。金茂湾自有1.1万m<sup>2</sup>滨海商业街,Life高端商务配套,4万m<sup>2</sup>地下商城等。周边规划建设中山大学附属第一医院南沙分院、中山大学附属(南沙)口腔医院,广东省中医院(南沙分院)等众多三甲医院。教育方面,项目邻近九年一贯制广州湾区实验学校、国家级示范性学校广大附中南沙学校以及广州外国语学校。