

疫情后,购房者青睐大户型低密度好物业

经历这次疫情后,对于“我想要什么样的房子”,不少消费者有了全新的认识与理解。很多人开始思考,阳台能否再大点,有个露台上看看书真好,如果有入户花园,就可以消毒好再进家门……房子除了地价的差距之外,更在意医疗、教育等城市公共资源。根据贝壳研究院发起的“疫情下的住房消费者预期调查”显示,大户型、低密度、医疗配套成熟的住房改善需求明显,高品质物业在购房倾向中的重要性显著提高。

■新快报记者 何璐诗

1 户型竞争权重增加 入户花园、阳台被重视

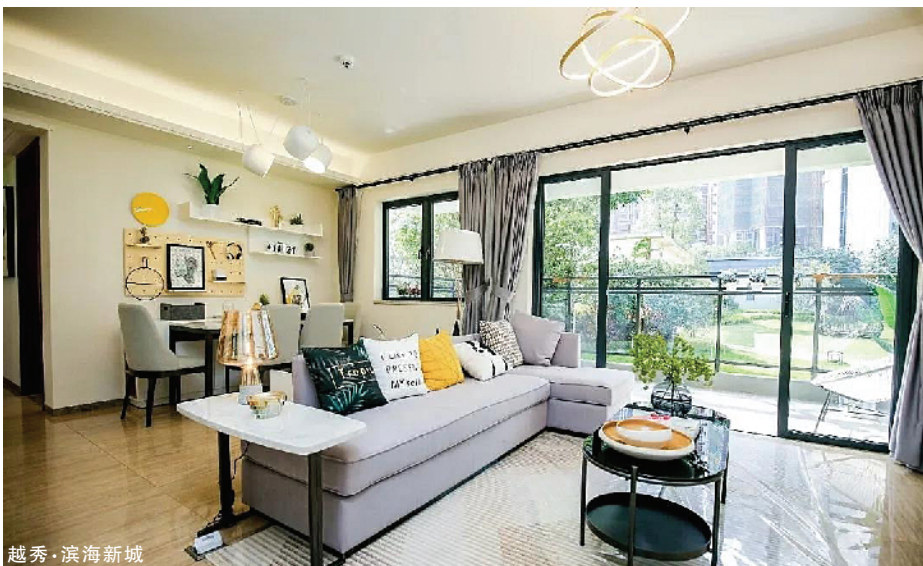
经过这次疫情,人们真正开始考虑“自住”的需求。在家宅了多天,长时间与家人相伴,户型布局的很多问题便浮现出来,同样新的功能需求也随之增加。例如客厅的面积,能否满足家人社交的要求;大人和小孩有否自己独立的工作和学习空间;希望拥有足够大的阳台,可以晒太阳、看书。入户花园和玄关在以前的户型解读中,可能只用于“衣帽钥匙等存放”,而今后,一个独立的洗消空间是居家防疫的第一道防线。

贝壳研究院的“疫情下的住房消费者预期调查”显示,有41.6%的受访者表示疫情后更想购买大户型,以便和父母孩子一起居住。中地行近日对客户居住环境需求数据进行分析,同样发现房屋产品价

值需求变迁。疫情过后52%的客户萌生了置业计划,其中刚需客户占比18%,打算换更大、条件更好房子的改善客户占比34%。

71%的人认为玄关处设计清洗功能很有必要,玄关空间若能实现“免接触”+“勤清洗”,病毒则无法靠近家人。另外,快递包装在户外完成拆开、丢弃的流程,也是避免病毒入侵的重要途径。超过63%的人认为,以后买房,会比以前更侧重考虑通风,南北对流最为理想。其次,47%的人喜欢采光更好的户型,希望更多卧室能朝阳。

有业内人士认为,疫情过后,户型设计的优劣,在购房人心中的权重会大幅提高,甚至成为楼盘竞品之间决胜的武器。



越秀·滨海新城

2 低密度更健康 广州247个新盘容积率低于3.0

经此一疫,除了前所未有地考验了户型结构,也令生态健康、低密度的价值被重新审视。来自“疫情下的住房消费者预期调查”的统计,53.1%的改善型买家更加注重低密度。低密度一直是健康住宅的最重要的标准之一,它代表着更加新鲜的空气流通、充足的采光,居家的私密,更低的人员流动。

而容积率则是反映住宅密度的标准。一般来说,容积率在3.0以下,通常就会被划入低密社区。据克而瑞数据统计,广州共计有247个新盘容积率低于3.0,占比达全市新盘的64.7%。

其中,天河、荔湾、海珠、越秀四大中心区平均容积率均超过3.0以上。而远离市中心的黄埔、从化、花都、增城等外围区域,则是不少低容积率楼盘集中

的片区,区域新盘的平均容积率均低于3.0。

随着城市土地资源的紧缺,市中心低密宅地越发罕见。目前,市中心的楼盘多被规划为高密度、超高层住宅,如淘金半山豪庭、嘉兰轩、臻尚苑等新盘容积率都突破了7.4。

克而瑞数据显示,在当前广州市场上,低密楼盘大多主推小高层、洋房或者叠墅等改善产品。其中,以珠江壹城、天颐华府、逸翠庄园等为代表的低容积率TOP10楼盘,多坐落于在地价低、宅地供应多的增城、花都,且容积率均在0.9以下。不过,自2012年6月,国土部下发的住宅项目容积率不得低于1.0(含1.0)的限定,容积率在1.0以下的低密楼盘目前非常有限。



恒大金碧花园

越秀·天城

3 物业拼服务品质 发力社区“最后一公里”

治疗一线在医院,抗疫一线在物业。疫情期间的物业企业,虽然承受着较大的工作压力,但居民生活对物业服务渐增了依赖,令业主对好的社区服务逐渐提高的认可度,甚至各项目业主各自比较起来,编起民间的物业红黑榜。大部分物业对出入人员进行百分百体温测量,并做好相关登记;碧桂园服务广州东/莞深区域增城片区的各项目,在2月初便联合社区居委会,制定完善疫情防控预案,组建成立疫情防控小组;金茂华南开展“鲜蔬配送”活动,为业主暖心送菜;实地集团联合家有健康,推出面向全社会的免费线上疫情咨询服务,实行医疗到家……

克而瑞调查显示,此次疫情中,有八成业主认为物业服务有提升;而其中品牌物业企业被认可的程度更高,85%的业主对它们表示满意。在这次防疫战中,头部物业企业的竞争力再一次显现。

“特殊时期的付出,赢得客户认同,增强粘性,为物业费收缴与定价奠定基础”,中指研究院物业事业部总经理牛晓娟认为,借助此次疫情令品牌形象提升,能为日后区域深耕,开疆扩土奠定基础。“另外智能运用推广,服务模式转变,为社区增值服务发展提供契机,社区‘最后一公里’将不再是概念,是活生生的事实。”这次疫情期间,物业负担起帮助居民采购生活物资等职责,多家物业企业的电商平台日活用户量、交易量等均有明显提升。

而从资本市场上看,根据1月23日和2月5日数据统计,恒生指数涨跌幅达-4.02%,港股有12家主流物业服务企业涨幅是高于恒生指数的,其中A股市场招商积余表现亮眼。有业内人士认为,优质物业公司将脱颖而出,借助资本市场力量,加速跑马圈地。

4 大城市购房更安心 区域医疗配备受关注

疫情让消费者更关注物业、户型等的同时,医疗等公共配套更成为了购房者的重要考虑因素。不少准购房者意识到,房子除了地价的差距之外,还有城市公共资源。

来自“疫情下的住房消费者预期调查”统计,在人群密度较低的郊区、老家以及大城市之间,50.9%的受访者选择了在资源集中的大城市购房。中地行的客户居住环

境需求数据显示,疫情之后,47%的住户希望自己的居住小区增加更好的医疗配备。

“这次疫情令购房者的关注度,聚焦到医疗教育资源更好的一线城市,一线城市的房价,上来很难,下降也不容易”,易居集团CEO丁祖昱日前在一场电话直播会议上表示,一线城市房价相对稳定,但预计上半年整体向下波动的概率比往上大。

置业推荐

“抗疫”户型这样选

1、入户花园

一个独立的洗消空间是居家防疫的第一道防线。外出采购完毕,进入居家场所前,可以在入户花园内做好个人消毒工作,对鞋子、外套以及采购商品进行消毒,进屋后就是“非污染区”。

2、单户电梯

一户一梯空间,私密性更强,人流密度更低,有效降低病毒感染概率。

3、南北对流 新风系统

疫情当前,确保室内空气流通,尤为重要,南北对流户型能更有效通风。此外,全屋新风系统,

也能净化室内空气,提供鲜氧环境,防止室内病菌滋生。

4、采光通风

长期宅在家中,无法外出,难免会心情焦躁,压抑情绪。待在采光充足的室内,不仅让居所更加敞亮,还能让人保持积极乐观的心态。

5、科学排水系统

防控新冠病毒,保持下水道通畅非常重要。在选房时,留意户型排水系统布局,是否考虑到卫生清洁、排水、气味传播等问题,更为安全放心。