

复式又有新货 白云南沙花都多区“开花”

复式又有新货补给,白云、南沙、花都近日都有复式户型推新,将刚需、改善、高端人群一网打尽。根据克而瑞数据显示,2019年广州一共供应了3584套复式住宅,环比增长了2.37%,卖了3191套的复式住宅,环比增加了21.47%,无论供求还是销量,都是近五年里量最大的一年。地产经济学家邓浩志指出,目前买家对复式的接受程度非常高,在同一项目中,复式户型往往比平层户型更容易消化。

■新快报记者 何璐诗



高实用率下 复式往往比平层卖得更快

虽然市占率不高,但高实用率、上下分层、私密性高等特点,让复式户型近年圈粉众多买家。根据中指院数据显示,近5年复式住宅供应量占比仅占广州市的3.7%,但从2012年至2019年,成交量大涨11.6倍。

自在2018年12月1日容积率计算新规实施之后,开发商的复式、叠墅类产品利用首层中空报建提升面积附加值的做法受限。目前在售的项目都是新规实施前落实的项目,未来将“买一套少一套”。

复式户型在居住感受上,并非完美。在实用率与空间感上,往往顾此失彼;楼梯坡度陡峭,老人小孩上下楼费劲;通风采光未如理想,也是复式户型常见的问题。不过,在高实用率、高性价比的前提下,邓浩志认为,这些问题只是凤毛麟角。“尽管同一区域定位和配套的情况下,复式户型单价也比平层要高,但结合实用面积,复式户型已是在消费者和开发商的利益之间作出平衡,令大家都有所收获。在同一项目中,复式往往比平层户型卖得更快。”

白云、南沙、花都 均推咬合复式抢客

今年开始,复式户型不再只是白云的天下,宣称“填补花都复式空白”,桐悦上月带着咬合复式新品抢攻刚改人群。而位于南沙灵山岛尖的华润置地广州瑞府也推出低密度复式单位。而一直是复式供应大户的白云,则有保利阅云台、合景朗云、佳兆业·天墅等项目,复式产品覆盖刚需、改善以及高端人群。其中,桐悦、广州瑞府、保利阅云台、合景朗云都是咬合复式产品。广州克而瑞首席分析师肖文晓表示,“咬合复式是复式刚需化的‘衍变’,是化解两个‘矛盾’的产物。一个是消费者有限的总价预算和更多的功能空间需求的矛盾,另一个是开发商不断攀升的土地成本和开发快周转产品的矛盾。”

部分复式户型

保利阅云台

主力复式户型:86-104m²复式三四房

项目地址:广州市白云区三元里大道1375号

项目价格:均价约48000元/m²

88m²的复式户型,可以做到3+1房两卫,还有入户花园,且客厅空间方正完整。该户型客餐厅为一体设计,动静分区,直通景观阳台;四房都设景观飘窗,同一朝向。二层卫生间干湿分离,可使用效率。

对卫生间数量要求更高的,可考虑102m²的复式户型。三卫设计,二层既可做双套房,私密性更强;又可拆分成主套+次卧+多功能房,令房间功能性更突出。

户型主要利用走廊空间解决上下层楼梯,令客厅更方正完整。户型特别着重屋内的通行路径,垂直上下楼设计,更为省力安全。不过,项目为一层六户设计,密度稍高。

在建的地铁12号线棠溪站与新建的广州白云站都在项目西侧,直线距离600多米。此外,项目与在建的地铁14号线二期岗贝站直线相距亦约600米。保利阅云台建面30万m²,是2018年12月,保利以26452元/m²低价拿下的项目。

配套上,附近有碧桂园天玺湾2万m²大型社区商业配套,华润万家超市已经入驻营业,另外24小时自助银行开放,设有药店、果蔬店、钱大妈、早餐店、健身房等商业配套;200米范围内的公立的红星幼儿园已开学。

佳兆业·天墅

主力复式产品:97-98m²高层复式、240-260m²四至五房高层复式

项目地址:广州市白云区同宝路8号

项目价格:均价约75000元/m²

项目是继佳兆业·天御、佳兆业·壹号之后的“天”字系豪宅,主打高端人群。

项目让人印象最深刻的是四至五房星空墅产品,做到了一户一泳池,项目共拥有198个泳池,成为了广州泳池最多的楼盘。

不同于普通5.8米-6米的复式户型,240-260m²的高层复式星空墅层高约6.5米,并没有因为复式而牺牲空间感。复式单位所担心的采光问题,也没有在此项目出现。户型能做到全明设计,不管是厨厕,还是卧室,都有一定的采光面。豪宅自然少不了大阳台,项目部分户型拥有约21m²的大阳台,可打造成一片“私家花园”。

项目位于广州大道北,毗邻南湖传统豪宅区,白云山脉、凤凰山脉环绕。项目距地铁3号线北延长线同和地铁站约500米,7站到珠江新城,7站达白云国际机场,4站到广州东站转乘高铁。临华快、沙太路等城市主干道,可快速接驳内环路、机场高速。整体容积率2.2,通过全盘抬高7-10米地面,打造“半山”豪宅格局。医疗方面,3km范围内20多家医疗机构、专科医院,享南方医院、解放军157医院、三九脑科医院等三甲医疗配套。

桐悦

主力复式产品:103-142m²

项目地址:广州市花都区凤凰南(云峰大酒店旁)

项目价格:待定

传统复式产品为上下两层相同的空间叠加,基本等同于两个或更多个平层叠在一起、再用楼梯打通,实际上各个楼层和阳光的接触面积与平层基本相当。而桐悦推出的咬合复式产品上下两层不完全重叠,奇数层和偶数层相互咬合往上排布,让更多的功能空间立面暴露在阳光之下,采光面自然随之增加。

往日咬合式复式,多为奇偶层错向式采光,而项目的复式户型可做到在不影响赠送面积的情况下,奇偶层主功能区全南向采光,并保留南北对流通风设计。其中103m²复式偶数层,赠送面积近



30m²,更配有双主套,每个套房都配有衣帽间、卫生间,两代人的生活用品不会再混淆。

项目位于滨水新城板块,附近为4300亩湖花都湖,项目500米达地铁9号线清布站。教育配套方面,滨水新城将配套7间小学,5间中学。除现有的5所小学,在建的还有广大附小,另外还规划有一所国际小学;中学方面,除现有3间中学外,在建的还有广雅中学,另外还规划一所36班初中。医疗方面,项目2公里内配套中山大学附属仁济医院,广州市花都区人民医院、广州市中西结合医院、花都区妇幼保健院数公里可达。

华润·瑞府

主力复式产品:97-136m²复式

项目地址:广州市南沙区明珠湾灵山岛尖

项目价格:待定

该项目是南沙灵山岛尖离江较近的楼盘之一,与滨江花园就隔一马路,是江境复式产品。3.3km滨水长廊,与全岛景观带相连,如同珠海的情侣路、厦门的环岛路一样,可欣赏临江一线风景。疫情之下,入户花园收到不少买家关注。项目复式单位户户带入户花园,并配有双主套设计。

由于项目加入了叠墅,且临江有限高,项目整体容积率为1.5~2.0,是多个复式项目中密度较低的一个,居住相对更为舒适。此外,北面即是湾区实验学校,预计今年9月开学;瑞府也将打造一条约6000m²的滨水特色商业街,作为商业配套。