

有黑厨黑厕、户型三尖八角…… 买房最好避开这些雷区

[广州房地产市场逐步复苏,但疫情以后健康住宅更受市场关注,户型设计、园林规划、小区整体布局等可以有效提升社区健康要素。而从传统文化的角度来看,有些房子,如有黑厨黑厕、户型三尖八角等,华南城市智库副理事长伍岳峰则建议最好不要选。]

■新快报记者 丁灿

户型平面设计讲究黄金分割与自然界最优秀智慧结合

伍岳峰介绍说,现代的住宅结构与古代住宅大有不同,现代户型特别是中小户型住宅,一般是由多户型组合而成,在满足现代规划关于通风采光、日照、楼距等要求之后,最受关注的就是住宅本身的环境布局问题。

户型平面布局方面,目前流行的中小户型,一般都包括门、主、灶等大家比较关心的布局问题。一般来说,门、主、灶、厨、厕等常见的平面设计问题,直接影响到销售,因此,在设计阶段,以和谐的环境布局为指导,以树形动线为核心,就能起到事半功倍的作用。

建筑平面设计,讲究黄金分割。而中小户型平面设计的理念,也必须与自然界的最优秀智慧结合。如树形动线的应用,与环境布局的原理是异曲同工之妙,树木的叶子枝桠,分叉点一般都符合黄金分割原理。因此,户型内动线的设计,

只要符合黄金分割点的转乘关系,就是一个优秀的住宅平面了。如能把传统的开门不见灶、不见厕所;干湿分区,通风采光好,就是优秀的中小户型了,最好能兼顾朝向。

伍岳峰建议,在购房选择上,一定要注意五个问题:有黑厨黑厕,采光通风不好的不要选;住宅讲究方正,三尖八角的户型不要选;动静分区不好、干湿分区不好的不要选;住宅楼体中间开一个大洞的楼层不要选;别墅大门口、厨房楼上是厕所的不要选。

目前广州购房需求以刚需为主 总体平稳态势没有改变

从今年上半年各大房企的业绩来看,广州楼市复苏态势明显。但伍岳峰认为,目前房地产走势不宜太乐观,适婚育龄人口自2016年开始急速下降是影响楼市的主要原因。但房地产市场会出现区域分化的情况,大湾区因为有政策支撑,会出现逆周期上涨的

情况。

因为疫情的影响,我国一季度的GDP出现了负增长;为了刺激经济复苏,国家采取了一系列货币宽松政策,降息降准备金,大规模推动基础设施建设。因此预计我国经济会在三季度出现高增长。但多年积累的房地产资金堰塞湖问题,使得在国家房地产宏观调控政策方面,依然采取收紧政策,限购放松不会是政策首选,房地产的居住属性依然是政策的着力点。

受疫情的影响,房地产供应量会因为开发周期的影响而滞后,短期会出现货源紧缺现象,但房地产总体平稳态势没有改变。

目前,广州市的主要购房需求是刚需为主;股票市场转好,资金流向股市,一些购房者会有观望情绪。出于年度销售目标的考虑,开发商会适度减价求量,因此刚需购房是一个好时机。

人口净流入城市房价会平稳上涨 看好黄埔区城市更新带来飞跃

伍岳峰认为2020年经济下行是一个全球性问题,没有一个国家可以独善其身。特别是中小企业的经营困难最为严重,为了压缩成本,企业裁员降薪是普遍现象。但我国经济的基本面没有改变,随着国家货币政策的放宽,M2的不断增长,我国经济复苏会先于欧美国家。因为我国经济已经先于欧美进行周期调整。房价不会出现大幅度下调,会保持年度平稳态势。

2020年房价的走势,依然是区域分化为主,如果买房的话,可以留意大城市的中心区以及大湾区。人口流入净增长的城市,房地产市场依然会平稳上涨。但疫情会改变人们的居住习惯,生态住宅、科技含量高的住宅、运动设施完善、医疗配套好的住宅会受市场欢迎。

对于广州楼市,伍岳峰看好黄埔区,他认为黄埔区在旧改带动下,城市更新就会取得质的飞跃。

“一步到位”需求增加 广州二手市场量价齐升

广州二手市场的回温在持续,刚需、置换需求的客户明显增多,周度带看量亦呈现逐步上升的趋势。据广州中原研究发展部监测显示,7月上旬和中旬,广州二手楼市成交表现相对平稳、活跃,周度成交量能够维持1100~1200宗水平,天河、白云表现突出。此外,改善换房需求也被激发,6月26000元/m²的二手均价,创出三年半以来的单月均价新高。

■新快报记者 何璐诗



■新快报记者 毕志毅/摄(资料图片)

小户型价格坚挺 大户型相对“好倾”

基于此前的疫情积压,令近月二手成交持续释放。上周(7月13日~19日)带看量和新增购房客户数量较去年同期增加两成左右。据广州中原研究发展部监测显示,上周二手中介网签共成交1194宗,环比微涨0.7%;二手住宅网签均价为28266元/m²,环比上周基本持平。

区域方面,天河、白云需求持续活跃,成交继续冲高。上周(7月13日~19日)两区分别成交172宗和107宗,环比分别上涨14.7%、5.9%。天河成交占比更是上涨至20.95%,环比净增2.43%,成交排名年内首次跃升至各区首位。

中原地产天河区营业董事何志伟指

出,近日珠江新城板块的二手成交较为突出。“整体来看,目前广州政策、信贷环境相对活跃,买家普遍看好后市,希望在相对保值的区域入手。天河中心区域的90~100m²的三房单位最受欢迎,这类户型的二手价格尤为坚挺,大于144m²的大户型则较有议价空间。此前珠江新城板块的高价房源压价幅度甚至可近50万元以上。”何志伟预计,8月成交量将与7月持平,而9月随着一手住宅市场的新货补充,二手市场也会因“卖一买一”而带动,预计成交量将带来小幅上扬。

值得注意的是,天河区中生活配套齐全、教育资源丰富等区域,业主对后市信心较强,议价空间偏窄。2020年上半年报价变动仅为1.9%。

白云区今年的二手成交同样是先抑后扬,7月成交量一路爬升。“2019年白云区齐富路店每月四五宗交易,但7月到20日为止,我们店已经有10宗交易了。”中原地产白云区齐富路分行店董黄贤芳表示,不少是“卖一买一”型业主,有的是“以小换大”,满足改善需求;也有的是“以大换小”,急于套现换房。目前齐富路板块业主的心态都比较平和,“客多盘少”现象持续,低总价的小户型最为抢手,整体没有太大的议价空间,幅度基本低于5%。

26000元/m²网签均价 创三年半来单月新高

2020年的二手网签均价,同样随着疫情的缓和,一路攀升。来自合富置业的

数据显示,今年6月二手住宅网签均价已冲破26000元/m²大关,创出三年半以来的单月均价新高。进入2020年受到疫情影响,楼市成交停摆,交投气氛跌至低点,2月二手住宅网签均价跌至23400元/m²左右。到了5月,疫情影响逐步减弱,业主信心回升,让价幅度收窄,网签均价回升至25000元/m²。

虽然广州二手住宅市场购房主力仍以预算不高的“刚需”居多,中小户型、中低价位房源仍占据成交主力位置,但随着楼价持续上升,对买家购房偏好的影响潜移默化。合富置业的《2020年二手房市场白皮书》指出,今年二手市场一步到位型购房需求稳步增加,导致中大户型房源需求随之上升,即使是疫情影响逐步减弱后,对中大户型房源的需求也并未受太大影响。数据显示,2020年上半年,经历了疫情的影响,改善换房需求被激发,对中高质素物业的潜在需求释放,对单价在4万~6万元之间的优质房源销售产生支撑,成交占比增至12.3%,从而拉高网签均价。今年上半年总价在200万~400万元之间的房源成交也较多,占比维持在三成多的份额,但上半年200万~400万元总阶段成交占比略有回落,仅录得34.5%。

随着疫情对二手房产市场的影响逐渐淡化,价格有所回升,下半年的市场成交热度也被看好。广州中原研究发展部认为,目前市场基本面向好,信贷环境、政策环境均相对宽松,客户观望情绪有所放缓。因此,预计下半年月均成交量有望保持在9000~10000宗的相对活跃水平。