

# 改善型住宅关注度走高 广州市中心全新盘持续登场

每一处成熟的市中心板块,都积累着大量改善需求,他们离不开配套齐全又住惯了的地方。根据克而瑞研究中心“2022年十一客户置业目的”统计,一线城市有改善需求客占比达六成。来到第四季度,广州中心区改善新货依然接踵而来,天河、白云、黄埔都有高端新盘排队入市,以不同的气质来争夺购房者。

新快报记者 何璐诗



▲长岭雅居样板间。

◀越秀天悦金沙样板间。

## 1 改善型住宅市占率走高

这两年,中心区的纯改善项目虽然大多总价过千万元,却每每掀起旋风,随着业主对个人居住空间舒适度的追求以及三孩家庭的需求,高端改善型住宅的关注度逐渐走高。从克而瑞广佛数据来看,在今年上半年广州千万高端住宅中,虽然各区均有成交,但中心区千万高端住宅更受买家偏爱,占比近八成。而在今年上半年广州千万高端住宅中,150-200平方米的住宅网签成交套数为495套,排位第一,占比35%。总价1000万-

1500万元的占比同样较高,合计成交914套,占比高达65%。

事实上,由于置业目的的倾向,改善大户型在一线城市的占比越来越多。根据克而瑞研究中心“2022年十一客户置业目的”统计,一线城市改善兼保值的需求略强,占比为14%,而高端改善的比例为11%,刚改的比例为36%,总体改善客占比超过一半,约为61%。而监测的2022年十一置业次数,一线城市中,2-4次置业的占比达45%。

## 2 中心区高端改善新盘排队入市

高端改善加上保值的需求,令广州不少市中心区板块发力大户型,例如琶洲南TOD、汇景新城最后一期侨鑫·保利汇景台,金融城的合景臻溇名铸……眼看改善产品正被加速抢占,新一批的中心区高端改善盘也趁机面世。进入第四季度,天河的合生缦云、天河和樾府,白云的中海麓府,黄埔的长岭雅居将陆续推出。

天河牛奶厂板块的合生缦云在本月12日已取得预售证,项目主推建面约145平方米三房和175平方米四房户型,吹风价在8.3万-9.7万元/平方米,少部分户型或触达“7字头”。项目隔壁为同是今年面市的合景臻颐府,但户型段完全错开,合景臻颐府在售198-348平方米的四至五房户型,目前在售单位均价约为10万元/平方米。

天河的高端改善客还不止一个选择,越秀的天河和樾府预计也将于年底驾到,将推出104-180平方米的四房户型。项目属于沙太南板块,是今年第二批土拍的明星地块“燕塘地块三”,当时经过54轮竞价进入摇号,最后折合楼面价达50842元/平方米。项目距离地铁3号线梅花园站约500米。这个片区已经多年没有宅地供应,上一次卖地已是2015年6月广日电梯厂旧改地块的出让,目前该地块的信达金茂广场,二手均价约为8.2万元/平方米。

而另一个抢闸面世的高端改善项目,同样也是今年土拍的地块。在今年的第一次土拍,热门地块“白云区空港大道中东侧AB2904003地块”,经过25轮报价,由中海地产斩获,溢价15%,楼面价达41496元/平方米。这个地块摇身一变成为“中海麓府”。作为白云设计之都的首发项目,其距离设计之都一、二期只隔一条马路。同样是纯粹的改善定位,项目主要户型为124-170平方米的全南向设计,吹风价在“7字头”起。周边的时代玫瑰园、白云尚城、方圆云山诗意等小区,二手均价约4.1万-5万元/平方米。

中心六区中的纯改善产品,黄埔也来争宠。有成长潜力的新板块,通常会选择“保守开局”,等板块气质蜕变后,再加码大户型,黄埔的长岭居板块便是如此。长岭雅居在本月入市,是知识城集团在长岭居以近100亿元拿下的巨无霸住宅项目,楼盘的入门级产品是160平方米户型,至大面积户型为300平方米的大平层。层高是长岭雅居一大亮点,160平方米、190平方米户型层高约为3.25米,200平方米以上户型层高则约3.5米。项目1公里外为竞争对手广开控股·城投·云锦,同样是全新盘,已于9月底开盘,项目体量不大,5栋29-31层的板楼。目前在售户型为124-183平方米,均价约4.5万元/平方米。

## 3 LDK一体化客厅、超大阳台空间 给生活更多可能

对于新一代的改善产品而言,并不只是单纯的面积增加,更是给予改善人群、改善家庭,进一步的空间想象。在多个改善项目的楼书中,一个关键词经常出现,就是“LDK一体化”。当前,LDK一体化设计愈来愈受追捧,简单来说,即是客厅、餐厅、厨房之间的空间打通。这样的设计会形成多个动线的洄游,缩短至优动线距离,并且增加空间与功能区的流动感,户型整个空间通透度会有所提升。例如合生缦云的145平方米户型,客厅宽达7米,有南北通透的优势,通透性甚至比174平方米的户型更好。事实上,目前市面上不少改善户型的样板房,都针对学龄前儿童家庭,作出“LDK一体化+无障碍活动区”的案例。如在宽敞方正的客厅中,设立一个开阔、畅通无阻的空间,配搭轻量级、易移动的沙发和桌椅以及添置一些儿童玩乐设施,将局部客厅化为儿童的游乐场,给孩子玩乐及亲子互动。

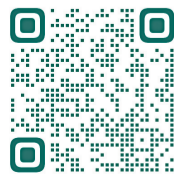
在此基础上,开放式厨房、岛台设置则是锦上添花。在LDK理念下的户型,可开可合的设计可以消除空间界限,同时采光也会更佳。打开透明的联动门,在开放厨房模式下,家长在做饭时也可随时关注孩子的动向,偶尔还能激发孩子的兴趣,借助岛台让孩子体验简单的厨艺,培养动手能力。比如中海麓府的143平方米户型,也是方正的LDK一体化设计,LDK聚厅约55平方米,厨房设计了多功能岛台,能增加客餐厨空间的互动性,提升家庭氛围感。

除了客厅、阳台也是不少改善户型的重点打造方向。一个尺度宽阔的阳台往往可以拓展人们的生活,承担起阅读、健身、下午

茶等功能,成为家中自由惬意的一角。比如长岭雅居的160平方米户型,阳台起步就2.4米深,宽度超8米;190平方米大平层,空中花园进深就约3.8米,主卧观景面超8米。阳台可以是父母的山景茶室,也能当孩子们的阅读角、科学小天地,时时刻刻感受阳光的治愈。广开控股·城投·云锦124平方米户型,亮点同样在于约2.6×7米的景观阳台,可以想象在阳台开辟出一块迷你版菜园,成为人们居家生活中的“自然疗愈空间”。

在改善产品的比拼中,智能化科技产品的融入,同样可以看出开发商的诚意。例如智能调光系统、新风系统、空调等设备,这些属于较为基础的配置,主要还是供应商品牌的对比,看房时可以问清楚,以及拍摄下来有所凭证。而部分项目则配置了更细致的杀菌消毒及护理产品。例如玄关库配有等离子发射器,实现对库内物品消毒杀菌功能;玄关通道设净衣物消毒柜,可对外套进行消毒烘干;鞋柜设置“鞋柜精灵”,可对鞋具进行消毒护理……

总的来说,高端改善产品可从产品打磨的维度与深度,看出项目的档次。不过,有业内人士指出,预售阶段的项目宣传资料,购房者可将其作为一个考量因素,同时也可以多参考同开发商同系列产品的过往交付项目,来判定真实水准。



扫码了解广州楼市最新动态