

专家访谈

好的户型

关乎居住舒适度和房屋价值



徐建平(广州中原地产代理有限公司董事长) 黄韬(广州中原地产项目总部总经理)

从客观硬件上看,户型设计涉及玄关、厨房、客厅、卧室、卫生间、阳台等...

羊城晚报:房子的户型设计,您认为对居住者有哪些意义?

徐建平:户型设计应该满足居住者的生活起居、休闲娱乐和烹饪的基本需求...

羊城晚报:户型设计的价值除了舒适度外,能否给房子带来更高的溢价?

黄韬:会。户型设计其实是产品力,它对房子的一手和二手价格都有较大影响...

羊城晚报:如何看待近年来广州户型的创新能力?

徐建平:当下产品设计的成熟度越来越高,出现了很多标准化产品...

黄韬:产品创新性是广州楼市的标签,大家可能觉得现在的创新程度没高峰期那么高...

羊城晚报:产品创新性是广州楼市的标签,大家可能觉得现在的创新程度没高峰期那么高...

黄韬:产品创新性是广州楼市的标签,大家可能觉得现在的创新程度没高峰期那么高...

广州楼市户型:万般创新 不离实用其宗



广州楼市里“一体化”设计的户型有更灵活的公共空间



厨房空间里的尺寸也被设计得更合理

流行的“一体化”设计让空间更实用

“钻石型”户型的出现有一定的市场意义,随着商品房市场的发展,更高的室内实用性成为购房者需求...

“因应本地市场南北向户型需求度高的特征,这些年我们的户型在朝向上有很明显的升级...

“不管这些年我们的户型如何探索创新,宗旨都只有一个,那就是追求实用和舒适...

室内空间更舒适好用的同时,广州楼市中的高实用率中小户型也在近年来风生水起...

文图 羊城晚报记者 陈玉霞

广州户型的演变史,也是居住质量进化的重要体现。从早期消费者印象深刻的“三尖八角”户型,到时下广州楼市里最流行的“一体化”设计户型...

曾经的“钻石型”户型考验装修能力

“购置楼龄超过20年房子的业主,装修时基本要把室内非承重墙打掉重做...

在20世纪90年代末至21世纪初,广州楼市里曾“流行”一种被称为“钻石型”的户型...

代理有限公司董事长徐建平对羊城晚报记者回忆道。“说它们‘钻石型’已经是美称了,这样的户型实为三尖八角,比较难用...”

十五年前就在荔湾区中山八路看楼的白领何先生告诉记者,有些房子的设计让自己很吃惊:“印象最深刻的一套小户型,入门后要经过不规则的厨房向右拐弯,经过一条走廊后才能到不规则的客厅...



入户花园的设计也在近年非常流行



广州户型强调实用性和舒适性

全新行业周期里的成交旺区,“过江龙”房企正积极布局——

天河壹品:加推低密度高实用新品 安家天河变轻松

文/陈玉霞 图/受访者提供

第四季度是置业旺季,但买房不是有一些法则?

确实会有。置业安家,从大的方向看,可以留意区域经济发展情况、政府供地的重点区域及房企落子的主要区域...

众多积极效应下,天河区楼市持续风生水起。相关统计数据显示,今年国庆期间,中心区和近郊区域成交占比逾六成...



“过江龙”布局的天河,金融城蓝图正有序兑现

在中心区里,天河区的关注度从来都不低,近期更因广州国际金融城(以下简称金融城)的动作再度成为社会关注热点。

日前,金融城站综合交通枢纽工程的“锦鲤璞玉”骨架正式形成,标志着项目进入新的建设阶段。

金融城的地位有多重要?今年出炉的《广州国际金融城“十四五”产业发展规划》显示,到2025年,金融城地区生产总值将达700亿元...

涉及总投资超1800亿元。目前,“一行三局”(中国人民银行广州分行、广东银保监局、广东证监局、广东保监局)已入驻金融城,广州银行、中国人寿等逾60家世界500强金融机构区域总部和广州期货交易所也已先后入驻...

在业内人士看来,金融城更深层的意义在于和其他板块的联动效应,比如会与琶洲核心片区、鱼珠片区组成人工智能与数字经济试验区,更能够与广东金融高新区、南沙国际金融岛乃至珠海横琴等地的重大金融平台“串珠成链”,为广州带来更大的创新发展机遇。

连续15年GDP排名全市第一的“经济强区”光环,加上近年来天河区在产业方面的持续发力,使得多方资源对天河区青睐有加,房企

▲天河壹品是中心区极为罕见的一手低密度住宅项目(效果图,最终以建成为主)



▲86平方米单位舒适实用(样板房实景图)

积极进驻开发就是其中一个方面。10月10日结束的广州今年第三轮集中供地,“过江龙”湖北联投以32.11亿元拿下天河区广园快速以北、珠吉路以东地块非常值得关注。除了“过江龙”的

自信布局,在第二二轮集中供地中,本土房企越秀地产以81.19亿元,最终通过摇号拿下天河区燕塘三地块,扣除配建面积后的楼面地价直接进入广州地价排名前五名。

金融城以北,天河畔山项目再度日销八成

众多房企哪怕是斥巨资也要进入天河区,和在全新的房地产行业周期里普遍认可的“中心论”布局法则有关。

对于房企而言,或在中心地段里拿地,或在城市、区域的中心里拿地,能让企业资产和自身发展更加稳健;对于普通置业者来说,这个法则同样适用,因为他们一样要保障自身资产的安全。

近两年房地产行业处于深度调整周期,但天河区的一手楼盘依然成交活跃,不论是楼价稳步走高的珠江花城,还是低密度畔山社区天河壹品,每一期新货都被买家“望穿秋水”,每一次推新场面都很火爆。

近两年来房地产行业处于深度调整周期,但天河区的一手楼盘依然成交活跃,不论是楼价稳步走高的珠江花城,还是低密度畔山社区天河壹品,每一期新货都被买家“望穿秋水”,每一次推新场面都很火爆。

现阶段天河区一手住宅供应结构侧重于中大户型,因此,中小户型新货尤显可贵——畅销盘天河壹品近日就加推了部分中小户型以更大程度满足置业需求。

天河壹品项目容积率约为3.0,均为13-14层的小高层楼宇,是中心区极为罕见的一手低密度住宅项目。据悉,该批新货产品更实用,从70-142平方米的户型都有,但主力产品仍是中心区楼市里供应极少的小户型,包括建筑面积约70-126平方米的“2+1”房至“4+1”房,其主打的“同等面积共享空间”的概念,令不少资金有限却又想在天河区安家的买家能置业一步到位。

例如约70平方米的建筑面积,目前市场上不少楼盘做的是两房设计,但在天河壹品,做到了“2+1”房空间,且还带有双阳台;90平方米的空间,天河壹品做到了“3+1”房设计,且厅出阳台、主卧和次卧三个空间朝南,每个空间都恰到好处。更值得一提的是,新品位于第20栋和第21栋,属于最靠近马鞍山的楼栋,故产品的景观视野也会比早期楼栋更优越。

领跑天河楼市。更值得一提的是,今年国庆档期,天河壹品借势“珠宝地产购房季”的促销活动,7天假期里成交金额据介绍达到8亿元,成为广州楼市一股暖流。

天河壹品之所以如此畅销,与它独特的区位优势有关。从地图测距可知,该项目与金融城直线距离约为3公里,从项目自驾,20分钟左右可达琶洲、珠江新城,妥妥的与CBD为邻的项目。

与CBD为邻的项目,会承接相对高端的居住需求。根据金融城和琶洲的规划,两个板块的一手住宅供应量并不多,而珠江新城则更是已进入二手市场,因此,想在这些板块里置业的高净值买家,只能往外溢到附近的一手楼盘中,他们在为项目提供购买力的同时,也能为项目累积更深厚的社区价值。天河壹品就是这种很能承接此类需求的项目。

库存降低,低密度畔山社区加推稀缺中小户型

过报名和摇号获得学位),项目一路之隔之处还规划有一所九年制学校,社区内则还有配建的幼儿园;医疗方面,距离项目约400米处的广州中医医院目前已封顶;出行方面,除了旁边已有的公交站总站及附近的广州地铁21号线黄村站外,4号线黄村站外,《广州市交通运输“十四五”规划》中,广州地铁19号线已在“策划”之列,该路线有望惠及奥体-广氮片区;商业方面,项目旁边就有成熟的天河汇及已官宣进驻的约4.3万平方米的综合商业体未来印,5公里范围内还有东圃-奥体、金融城、珠江新城等商圈,多彩生活就在不远处。

业内人士分析认为,天河区一手房畅销,除了是因为广州市中心区,且同时拥有珠江新城和金融城两个黄金支撑点的硬核优势,也因为该区供求关系的紧张。阳光家缘显示,至10月24日,天河区可售一手住宅套数为2298套,按今年库存去化周期降低至9.1个月(全市库存去化周期为17.6个月),呈现“有价有市”行情。

一方面有价有市,一方面供应紧缺,对于天河壹品此次推新,业内人士同样预计“买房仍需谨慎拼运气”,毕竟,在中心区畅销项目里购房是比较稳妥的置业方式。