

踏入9月中旬，意味着传统旺季楼市将进入白热化，市场推货节奏依然有增无减，整体呈现旧盘“马不停蹄”、新盘“跃跃欲试”的状态。目前可见，多盘进入以“金九银十”期间开盘、加推为目标的各项准备工作，例如加速工程进度、房价申报备案、预售证领取等等。

值得关注的是，“金九”楼市中部分房企营销的重点，除了暖场活动积累人气外，项目竞争力还着眼于户型的高性价比设计，现阶段市面频出70平方米—90平方米的“小三房”产品，它们凭借低单价、低总价的优势以及功能分区齐全的格局受到置业者的青睐。

多盘热推紧凑“小三房”

据合富大数据显示，今年8月东莞房地产住宅市场需求仍以刚需和微改善产品为主，其中70平方米—120平方米产品成交总占比达70%以上，较以往占比持续上升。合富研究院高级分析师李兴旺认为，房企顺应购房者需求，市面多盘推出不少“小三房”产品，这是紧贴近期市场行情走的，并且只要土拍市场有合适地块供应，就很可能继续被做成类似的刚需户型。

笔者近日走访市场获悉，在“金九”楼市众多在售房源中，单从洋房成交比重来看，90平方米—120平方米的户型仍是各个楼盘的成交主流，较受购房者推崇。但也不难发现，市面上多个活跃度高的楼盘都推出了面积段约70平方米—90平方米的“小三房”住宅，例如首创·禧瑞国际、万科金域东方、龙光玖龙玺、松湖碧桂园三期等，这也进一步加大了同类产品的竞争力。

“我们的洋房住宅面积只

有三种，84平方米、97平方米和98平方米”，在虎门镇白马湖畔一项目销售处，现场销售人员告诉笔者：“我们项目在滨海片区的定位，就是打造一个小型刚需楼盘。”

无独有偶，与该项目紧挨不远的另一虎门楼盘，不仅潜在客群相似，户型也是不谋而合的“小三房”设计。“目前已经确定，接下来我们会继续加推74平方米、85平方米这两种户型，它们的总价相对低于其他面积段，且空间设计实用，是销售最稳定的房型，能覆盖到的客群也最广。”该楼盘策划经理阮女士如是说。

另据笔者不完全统计，本月预计还将有11个项目进行加推或备案，总计房源逾千套，且小户型扎堆，例如华侨城纯水岸89平方米三房、保利卓悦中环广场88平方米三房、松湖碧桂园三期85平方米三房、钱隆华府70平方米—100平方米三、四房，众筑滨海中央79平方米—98平方米三房等等。

优势出众吸引刚需置业

据了解，虽然多个加推楼盘暂未公开备案价格，但是其中“小三房”的产品规划却早已引起众多购房者的青睐。

“面积小意味着总价不高，而低首付也契合刚需置业需求。从他们角度来看，更看重多功能实用性及价格，这一类型户型的出现，能让不少首次买房的刚需族实现以较少的预算买到三房。”业内人士介绍称。

位于横沥镇的某新盘负责人告诉笔者，他们项目近期推出的产品，总价在120万—160万元之间，首付约40万元左右，项目凭借刚需适用、

低首付等优势，自目前营销中心开放后便备受关注。

正在筹备结婚的叶先生、王女士近期正在挑选婚房，走了不少楼盘后，最终他们选择一套79平方米的三房户型。“因为目前经济能力受限，房子总价必须控制在可承受范围内，恰好这类户型可以满足需求。”叶先生说，他自己在“大两房”和“小三房”之间纠结许久，但考虑到今后有了孩子，并且可能需要接父母同住，还是决定买个三房户型更合适。

事实上，在资金有限的情况下，“小三房”能基本满足房

间够多、总价不高、功能齐全等需求，无疑成为各大房企热推的户型。“以前至少要100平方米以上才能设计成三房，八九十平方米的面积最多做成两房。”业内人士指出，每多十平方米的面积，意味着总价就可能多出一二十万元。因此“小三房”的性价比优势适合刚需置业，同时这种户型在装修方面成本也较低，能节省一笔不菲的费用。

此外，由于购房群体相对集中，多数是以刚需或婚房为主，未来小区的业主同质化程度高，居住氛围也会相应良好。

走访中，笔者还了解到在近几年的东莞楼市上，建筑面积约70平方米—90平方米的“小三房”设计比比皆是。这些房源有一个共同点，基本是三房两厅，并附带厨卫阳台。这么小的面积，又是如何做到功能划分如此齐全呢？

以望牛墩镇的首创·禧瑞国际为例，该项目近期热推一款建筑面积约85平方米的三房两厅户型，开发商将其定义为“PLUS版向阳三房”。该户型虽然整体面积不大，但却做到了南北通透、空间方正，室内拥有约3.45米宽厅，并与约2.15米观景阳台一线连

空间使用设计成亮点

通，主卧还带有一个大飘窗，生活与美景兼得。最为重要的是，该户型除了有两个方正的房间，还多出了一房空间，届时无论是将其作为儿童房、老人房，还是书房、衣帽间等，都非常适合。

而不久前再次加推的珠江万科城，也有一款建筑面积约77平方米的“童梦创新”三房户型，其更是将空间使用率设计到极致。该户型科学利用了每寸空间，一点都没有传统印象中中小户型产品的拥挤和局促。除各个房间方正外，整体保持全明通透，整个空间采光充足，室

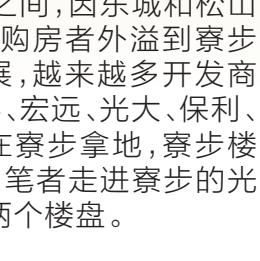
内布局合理，能够保证动静分离和居室通风，方便使用；另外，卧室、客厅、阳台、厨卫各个功能区的尺寸比例规范，兼顾私密性与舒适性，因此也吸引了一批又一批的购房者到访参观。

业内人士表示，不少房企越来越重视房子的多功能性，因此自然涌现出一些高空间使用率的户型设计。部分楼盘还赠送景观阳台、飘窗等空间，又再次提高了户型的利用率。可以相信，随着楼市的不断发展以及置业者的理性需求，“小户型”也能创造出别样精彩。

房企看好寮步房地产市场发展前景

下半年将有多个新盘集中加推入市，市场供应充足

文/图 邓宛玲



公告·声明·启事

清 公 告
东华市领尚智能家居有限公司(注册号:440305001449)登载于东莞市决策公开平台,并对外公示,现本公司因经营困难,拟向债权人书面通知,并经债权人同意,特此公告。联系人:胡先生,电话:13322818846,联系地址:东莞市虎门镇水厂路42号之二805房。

减资 公 告

东莞市领尚智能家居有限公司拟将注册资本由原来的500万元减少至100万元人民币,请有关债权人自公告之日起15日内向我司申报,特此公告。2020年9月10日

减资公告

东莞市领尚智能家居有限公司拟将注册资本由原来的800万元减少至100万元人民币,请有关债权人自公告之日起15日内向我司申报,特此公告。2020年9月10日

减资公告

东莞市领尚智能家居有限公司拟将注册资本由原来的500万元减少至100万元人民币,请有关债权人自公告之日起15日内向我司申报,特此公告。2020年9月10日

减资公告

东莞市领尚智能家居有限公司拟将注册资本由原来的500万元减少至100万元人民币,请有关债权人