



好房子 从“住有所居”向“住有优居”转变②

政策鼓励利用架空层打造公共空间,广州楼市掀起“会所升级”风潮

销售人员画饼“全能生活” 业主恐为隐形消费埋单

“以后下班就能在家的楼下健身,周末带孩子去小区的图书馆看书,逢年过节还能在会所私宴厅招待亲友……”在销售人员的描述中,配置齐全的会所已逐渐成为广州新盘的“标配”。近日,随着“好房子28条”细则出台,政策明确鼓励对首层架空、层间架空等进行设计,并予以最高5%不计容容积率的激励,广州楼市掀起一股“抬板设计”与“会所升级”风潮。然而,新快报记者走访发现,不少楼盘会所实际收费模式和使用规则差异显著,部分设施只限时段免费或需要附加费用,市民关注“好房子”产品之余,更需看清配套背后的具体价格细则。

■专题策划:丁灿 ■专题采访:新快报记者 何璐诗

■“好房子28条”在政策层面明确鼓励首层架空、层间架空、空中连廊等设计。



免费健身限时段、 茶室点单另收费, 会所的“羊毛”出在谁身上?

“下班能在家的楼下健身,周末带孩子在小书吧自习,逢年过节能在私宴厅接待亲友……”销售人员口中的“全能会所”,确实让不少购房者心动。但新快报记者走访发现,广州不少会所存在使用时间不明确、附加费用繁多等问题。

位于海珠工业大道板块的中建天珺,销售人员告诉新快报记者,1楼的健身房可以供业主免费使用,但没有配套泳池,物业费用为4.2元/㎡/月,届时使用前可以跟管家预约。但当记者问及使用时间等细节时,该销售人员坦言,健身房并非全天候开放,后续仅会在早中晚高峰时段,或仅早晚高峰时段开放供业主使用。

而在荔湾的保利·翡丽甲第,销售人员则表示,项目物业费为6.9元/㎡/月,会所不收取会费,主要产生一些附加费用和教练相关费用。“例如,茶室可免费预约进入,但如需点单消费则需另行付费;此外,高尔夫球室等部分场地也需单独收费。”

记者走访了解到,目前市面上大部分楼盘的会所主要有三种收费形式:一是“月费会籍”,如金融城某高端项目,每户月费会籍为1400元,包含7个家庭成员名额;二是“物业费包含基础功能”,如面粉厂板块项目,物业费为15元/㎡/月,游泳、健身等常规配套,不再额外收费,但私宴厅、国医馆等服务需另行付费;三是“外包运营模式”,不少楼盘选择与专业健身场馆签约,将会所运营交由外包机构负责。

“部分刚需盘的会所,其实并未打算长期运营。有的会所装修只做表面功夫,泳池贴砖敷衍了事,健身器械要么是租赁的,要么是廉价产品。一旦物业费收入无法覆盖会所运营成本,后续业主的使用体验就会大打折扣。”一位业内人士透露。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,“好房子”应当具备完善的产品说明书,内容需涵盖房屋楼栋、室内空间、小区环境、地下及地上配套等各个方面。买卖双方之间要实现信息对称;即便无法完全对称,也应建立基于产品说明书的信任关系,保障购房者的合法权益。



扫码了解
广州楼市最新动态

“好房子28条”带来政策利好,架空层不计容引发会所爆改潮

近年来,购房者对居住品质的需求不再局限于房屋的户型和面积,社区公共空间的舒适度、功能也成为重要考量因素。近日“好房子28条”政策的出台,为广州楼市的产品升级指明了方向,其中关于架空层不计容的相关规定,更是成为推动会所升级的“催化剂”。

新快报记者走访发现,自去年以来,广州新推楼盘的架空层设计迎来迭代升级,早已摆脱过去的“浅层设计”,升级为集多种功能于一体的泛会所。如今的架空层大多采用抬板设计,将住宅整体抬高5米至6米,甚至更高,最低居住楼层的实际

高度相当于传统小区的三楼,不仅有效解决了积水、潮湿问题,还提升了居住私密性和安全性。

上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受新快报记者采访时表示,“好房子28条”明确鼓励首层架空、层间架空、空中连廊等设计,并予以“住宅建筑除首层外公共开放空间不计容比例不大于本栋建筑计算容积率中建筑面积的5%”的实际激励,为开发商提供了明确的制度红利。“过去此类设计因计入容积率而推高成本,现在政策松动,产品创新有了落地空间。抬板住宅将成为产品力新风口,架空层的设计将成为‘卷产

品’阶段的重要突破口。”他说。

这种升级并非高端住宅的“专属福利”。新快报记者发现,不仅天河面粉厂项目等高端楼盘打造数千㎡的全维地上会所;就连200万元至400万元总价段的刚需住宅也纷纷加入“会所内卷”行列;而大平层公寓的会所功能也日趋丰富,与高端住宅项目对齐。

中指研究院华南分院分析师杨永俊表示,从此次颁布的“好房子”细则可以看出,广州市“好房子”的打造将重点围绕户型设计、公区配套、施工质量等维度升级,不再只拼赠送面积、实用率等,“好房子”将更贴合购房者的真实居住体验的提升。

抬板设计成“第五代住宅”招牌,有开发商用实景会所圈客

“在限地价、竞品质的背景下,开发商需要通过差异化设计提升溢价。”严跃进分析指出,第五代住宅强调社区共享、立体绿化、健康生活,全架空抬板能实现人车分流、立体景观和全天候活动空间,显著提升社区品质。“今年很可能成为抬板住宅集中爆发的元年。”他说。

在高端豪宅市场,抬板设计已成为“第五代住宅”的重要标志,天河面粉厂项目采用抬板策略,通过11米高的盖板抬升,打造20米至28米的三层立体空间,将住宅整体抬高。约6000㎡的全维地上会所释放了地面一层空间,使会所更加亲近

阳光与自然。

而会所配置的升级已不再局限于高端豪宅项目,刚需及刚改板块也开始逐步跟进。在番禺大石板块,某刚需项目以89㎡、265万元起步,同样配套了架空层泛会所。公寓大平层项目也“不甘落后”。在保利鱼珠岛项目,销售人员介绍,会所包括负一层3600㎡及三层架空层400㎡,规划有健身房、篮球场、室内泳池、私宴厅乃至“落日酒吧”等多元功能区。即使是已交付的现楼项目,部分项目的架空层和风雨连廊的设计也有明显提升。以广州南站ICC·峻峯为例,新快报记者在现场看到,其架空层设置

了包含瑜伽、健身、拳击等功能的悦动夹层空间,全龄儿童活动区涵盖跳跃、追逐、滑行、攀爬等多种场景。

“以前买房只能看板房,开发商承诺的会所配置要等到收楼后才能看到,很容易出现‘货不对板’的情况。”市民李女士告诉新快报记者,她此前曾遭遇过开发商承诺有会所,但后期规划改变、未兑现承诺的情况,因此现在买房格外看重会所实景。记者了解到,从去年开始,天河面粉厂项目、金融城鱼珠岛、荔湾白鹅潭项目等多个新盘均在开盘前后对外开放会所实景,让购房者直观感受会所配置。

购房提醒

做个精明消费者 买房前先“四问会所”

1 产权和运营主体:会所是开发商自营、物业公司运营,还是外包给第三方?不同主体决定了未来的稳定性和服务质量。

2 收费方式和标准:是包含在物业费里,还是额外收会籍费、按次收费、增值服务收费?每月实际支出会是多少?

3 使用时间和开放范围:是否全天候开放?所有功能区仅对全体业主开放,还是同时对外开放?

4 如运营不善怎么办:合同中是否有约定?业主是否有权更换运营方?是否有监督机制?



■架空层的设计将成为“卷产品”阶段的重要突破口。