



楼市聚焦

多个洋房新盘落地晋江

支招:如何挑选心仪产品



消费者

洋房产品受青睐

7月6日上午,在晋东正荣府二期营销中心,不少市民前来咨询了解项目的相关信息。

“我很看好这个片区,也对他们二期新推的洋房产品感兴趣。”市民陈小姐说,她的朋友有一套洋房,小区绿化率高,住得很舒服。于是,她也想要买一套洋房。“洋房的舒适度和小区环境最吸引我,住在这样的房子里,生活品质会更高。”

据了解,晋东正荣府二期是由正荣地产携手晋江本土品牌开发商百宏地产联袂打造,目前,售楼部已开放接待。公开资料显示,该项目占地面积约20165平方米,建筑面积54083平方米,规划户数约299户,为6-9层的花园洋房。项目将主推115平方米三房两厅两卫和129平方米四房两厅两卫。

除晋东正荣府二期外,位于晋江新塘板块的龙湖天骏·学樯府也推出了洋房产品。这几天,该项目位于晋江万达广场的城市展厅也吸引了不少意向客户前来咨询。

今年4月,龙湖以1.16亿元总价竞得晋江新塘P2019-61号地块。根据拍卖公告,建成后商品住宅(毛坯)最高销售均价为10367元/平方米。

据了解,龙湖天骏·学樯府占地面积约41293平方米,总规划11栋,其中9栋8-11层新中式洋房,户型为建筑面积约89-122平方米3-4房,其余为1栋6层商业办公及1栋3层商业。

龙湖天骏·学樯府是龙湖进入泉州打造的第四个项目,也是晋江的第二个项目。时隔多年之后,龙湖重新回归晋江,带来其花园洋房产品,让人耳目一新。

“从去年以来,晋江市场上就出现了众多的洋房产品。”业内人士表示,除了受地块出让的条件限制外,也表明不少房企将注意力都放到洋房上。

市场

众多新品争奇斗艳

市场上洋房产品众多,对于开发商来说,只有拿出够硬的实力,才能吸引消费者。

“我们将沿袭龙湖‘中国豪宅专家’的修为与经验,打造超低容积率新中式洋房,产品具有‘低公摊、高得房率、宽楼距’等多重优势。”在谈到项目的优势时,龙湖天骏·学樯府置业顾问介绍。

该项目的物业也是其亮点之一。2012年,龙湖智慧服务发布了国内首个物业标准白皮书《龙湖物业标准白皮书》。白皮书历经8次修订,涉及63个文件,涵盖人力资源、服务流程、安全防护、园区环境等7个专业领域近4500条标准。未来,该项目还将提供RBA楼宇系统“贴身管家”智能预警服务、400智慧客服全天在线实时反映服务、慧眼管理系统“千里眼”随时监测服务、FM设施设备的“身份管理”有效维保服务、业主APP“报事专家”专人对接服务等。

“正荣地产在业界被誉为‘改善大师’,此次我们针对不同阶段的家庭构成,以超低容积率再造2.0洋房居住区,力求营造绝佳的通风和采光,最大限度满足传统人居习惯。”晋东正荣府二期营销负责人介绍,项目不仅有强劲的区位支撑、高能的配套加持,还有稀缺的产品特质,受到众多购房者的青睐。

对于购房者来说,众多新品上市,争奇斗艳,选择的空间也更大了。

原因

消费者居住品质要求提高

为什么洋房产品受购房者的青睐?

“疫情影响是一个关键因素,人们对居住品质的要求越来越高,低密、健康、物业等都成为购房标准。”业内人士表示,洋房产品因梯户比低、人均空间大、人口密度小、舒适度和高溢价兼得等特色,更受购房者青睐。

另外,从土地出让的层面上来

看,记者了解到,从去年以来,包括中心市区和街镇板块,晋江出让多宗低密度的地块。

“拍卖土地容积率变低,也意味着政府对城市未来的低密规划,这也导致房企不得不选择做低密产品。”业内人士表示,预计今后,类似洋房这种低密度产品将会占据一定比例。

延伸阅读

如何挑选好洋房

虽然市场上对于洋房没有一个明确的标准,但在业界人士看来,真正的洋房,或者好的洋房,需要具备一些条件。如今,泉州市场上不少开发商推出的一些所谓的洋房产品其实并不是真正的洋房。那么,作为普通的购房者,如何才能找到好的洋房呢?

1. 低容积率:容积率是衡量洋房质量的主要标准,也是衡量洋房品质的重中之重。一般而言,洋房的容积率必须在1~2之间,如果用容积率这个标尺来衡量,市场上很多“假洋房”项目都会暴露出来;在购买洋房时,消费者一定要着重看一下这个指标。
2. 低建筑密度:低容积率决定低密度,可以保证舒适的居住环境。一般而言,建筑密度越低,绿化越多,环境质量越好。绿化覆盖率至少30%以上,在景观上,也要符合闽南气候条件,做到四季常青,景色优美。
3. 户型面积100至300㎡:为购房者带来舒适、别样的生活体验,花园式洋房设计需要具备超宽楼间距、超宽采光面、短进深,使南北通透,采光通风,观景效果好等特点。
4. 顶底花园和多阳台设计:花园洋房比较显著的特点是,其基础条件必须具备低层花园、顶层露台,其他楼层通过大阳台和多阳台达到别墅的感觉。层次感多阳台设计,可以做到户户有景致。
5. 建筑风格独具特色:洋房的名字来源于其建筑风格。洋房的建筑风格多种多样,包括现代风格、古典风格、欧式风格等。真正的洋房,也应做到建筑风格有特色。

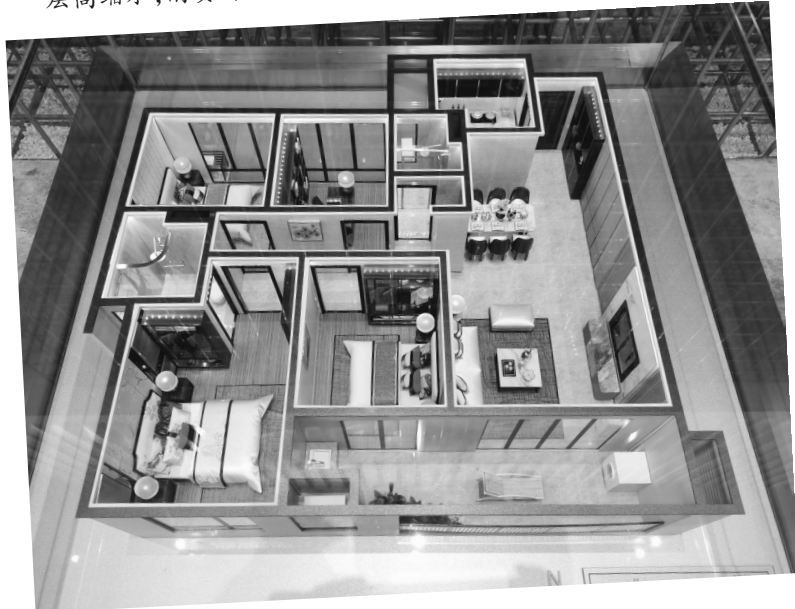
购房课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

你家房子的层高缩水了吗?

层高直接关系到房屋的使用效率及居住感受,属于房屋比较重要的数据。然而,有些开发商却在层海上做起文章,玩起缩水。

那么,层高的标准是多少?层高高低有什么影响?碰到层高缩水,消费者又该如何处理?



层高如何计算

根据原国家质量技术监督局、建设部联合发布的《住宅设计规范》的规定,房屋层高是指“上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离”。

业内人士介绍,不少购房者对于“层高”与“室内净高”的区别并不是十分清晰。根据《住宅设计规范》规定,室内净高是指“楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离”。

简单来说,室内净高和层高的关系可以用公式来表示:层高=室内净高+楼板厚度,即层高和楼板厚度的差叫室内净高。

“《商品房买卖合同》中一般是就层高进行约定。”业内人士介绍,许多购房者在交房验收时测量的是室内净高,忽视了楼板厚度。

层高标准多少

那么,《住宅设计规范》中规定的层高是多少?《住宅设计规范》规定:普通住宅层高宜为2.80米;卧室、起居室(厅)的室内净高不应低于2.40米,局部净高不应低于2.10米,且其面积不应大于室内使用面积的1/3;利

层高有什么影响

对于购房者来说,层高的高低对于你交房入住后会产生什么影响?

业内人士介绍,层高的主要影响在于室内采光和通透性。层高低房子,室内容易采光受阻、通风不畅,空间也会显得局促和压抑,生活舒适度降低。

另外,层高高度和产权面积没有关系,这也是不少购房者没有注意层高细节的主要原因。

遇到层高缩水怎么办

碰到层高缩小,购房者该如何维权?

对此,法律人士介绍,商品房层高的误差范围,法律暂无具体规定。但是,如果房屋实际层高与商品房买卖合同中约定的层高不符,可以主张开发商违约责任。房屋层高缩水属于质量问题,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》相关规定,因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。若未严重影响正常居住使用的,可根据商品房买卖合同约定处理,同时可向相关主管部门举报或投诉。

楼市资讯

前五月全国商品房销售面积同比增长36.3%

本报讯 日前,国家统计局公布了《1—5月份全国房地产开发投资和销售情况》。数据显示,今年1—5月份,全国商品房销售面积66383万平方米,同比增长36.3%。

其中,住宅销售面积增长39.0%,办公楼销售面积增长10.5%,商业营业用房销售面积增长8.2%。商品房销售额70534亿元,增长52.4%;比2019年1—5月份增长36.2%,两年平均增长16.7%。其中,住宅销售额增长56.5%,办公楼销售额增长24.9%,商业营业用房销售额增长10.3%。

1—5月份,全国房地产开发投资54318亿元,同比增长18.3%;比2019年1—5月份增长17.9%,两年平均增长8.6%。其中,住宅投资40750亿元,增长20.7%。

1—5月份,房地产开发企业房屋施工面积839962万平方米,同比增长10.1%。其中,住宅施工面积593318万平方米,增长10.5%。房屋新开工面积74349万平方米,增长6.9%。其中,住宅新开工面积55515万平方米,增长9.1%。房屋竣工面积27583万平方米,增长16.4%。其中,住宅竣工面积19880万平方米,增长18.5%。

1—5月份,房地产开发企业土地购置面积4396万平方米,同比下降7.5%;土地成交价款1931亿元,下降20.5%。

数据还显示,5月末,全国商品房待售面积51026万平方米,比4月末减少410万平方米。其中,住宅待售面积减少399万平方米,办公楼待售面积减少13万平方米,商业营业用房待售面积减少7万平方米。

1—5月份,房地产开发企业到位资金81380亿元,同比增长29.9%;比2019年1—5月份增长22.0%,两年平均增长10.5%。其中,国内贷款10873亿元,增长1.6%;利用外资25亿元,下降26.5%;自筹资金22686亿元,增长12.8%;定金及预收款31738亿元,增长62.9%;个人按揭贷款13400亿元,增长32.0%。

相关链接

前五月晋江商品房销售面积同比增长7.0%

本报讯 日前,记者从晋江市统计局发布的信息获悉,今年1—5月,晋江市房地产业运行总体平稳。其中,房地产开发投资完成70.23亿元,同比增长12.9%;比2019年1—5月增长30.8%,两年平均增长14.4%。

数据还显示,今年1—5月,晋江市商品房销售面积达162.42万平方米,增长7.0%。

龙湖集团：“小龙人计划”开启招募

本报讯 7月5日,由龙湖集团主办的“你好!小小营造家——2021龙湖小龙人计划亲子夏令营”正式启动线上海选。此次活动面向家有6到10岁儿童的龙民及珑珠用户招募。经过层层选拔,最终获胜的家庭将于8月7日抵达成都,共同开启为期5天4夜的亲子夏令营之旅。

今年,“小龙人计划”将全面升级,旨在寻找和培养未来“空间营造家”,活动聚焦于引导儿童关注空间规划、空间设计、空间运营等议题,同时注重亲子互动与家庭成长。夏令营期间,小龙人们将参与一系列精彩的活动:前往位于成都的三星堆博物馆,在专家导师的带领下探秘三星堆古蜀文明;造访被誉为“世界水利文化鼻祖”的千年水利工程都江堰,并在专家指导下制作古代“治水神器”——杓橈;在“以建筑点亮乡村未来”的道明竹艺村,空间运营示范——“农博岛”等地开展研学。孩子们在加深对城市、乡村规划认知的同时,将亲自完成城市模型的设计和搭建,完整体验空间营造的全部流程。

此外,小龙人们还将探访国宝熊猫、观看国粹川剧、制作川剧脸谱、体验非遗竹编手作……在锻炼动手能力、激发创造力的同时,孩子们将置身大自然、行走在田野阡陌间,体验城市中难以获得的乐趣。

据了解,作为龙湖集团品牌活动之一,“小龙人计划”亲子夏令营已成功举办三届。在过去三年,“小龙人计划”已累计覆盖40座城市,吸引了近30万人参与,举办了超200场丰富多彩的活动。

万科：5月销售575.6亿元 同比减少6.07%

本报讯 日前,万科企业股份有限公司发布2021年5月份销售及近期新增项目情况简报。

数据显示,5月份,万科实现合同销售面积382.7万平方米,合同销售金额人民币575.6亿元,较2020年同比减少6.07%。

至此,2021年1月至5月公司累计实现合同销售面积1795.6万平方米,合同销售金额人民币2868.1亿元,较2020年同比上升16.07%。

拿地方面,5月,万科新增17个项目,占地面积137.7万平方米,计容建筑面积286.2万平方米,权益建筑面积240.7万平方米,需支付权益价款204.92亿元。