

楼市改善户型迎来集中释放的春天

■记者 彭丽明

活跃的楼市还在继续,但种种迹象表明,以刚需置业者为购房主力的瑞安楼市已逐渐发生变化。近段时期,我市不少楼盘纷纷抢鲜上市或是二期加推,多个项目主力户型少了90平方米或90平方米以下的身影,而改善类户型则逐步进入集中释放期。

■ 市场 改善户型项目集中亮相

在近期上市新盘中,有一种现象值得关注:与往年不同,眼下几个新盘几乎都扎堆定位改善户型,主要面向改善型客群的营销诉求。比如上周六新开盘的中梁·瑞祥首府(祥瑞锦园),770套的房源中,70至90平方米的小户型占比不到10%,其产品的主力户型集中在110平方米至130平方米的改善类户型。

此外,在三月份加推的华鸿·安阳城(鸿园)二期和新湖广场二期,这两个项目则基本看不到100平方米以下的户型,主力户型均定位在110平方米以上。华鸿·安阳城项目相关负责人表示:“我们项目只有一栋房子是做小户型的,其他的房源都是面向改善类购房者,这既是基于市场调查的一个结果,也是项目定位高端楼盘后的合理规划。”

相关业内人士透露,在刚需户型销售平缓后,转而推出目前需求相对稳定的中高端项目来回笼资金是较多开发商的首选,今年以来,单价略高于均价、面积适中的改善型产品已经成为市场供应主力,而目前市场也的确存在这部分购房需求。

■ 数据 一季度改善型房源成交占比41%

据悉,上市新盘集体转向瞄准改善型购房者的背后,是90平方米纯刚需户型需求的增长乏力。

据市住建局的统计数据显示,2015年全市签约商品房中,90平方米以下的占23%,90平方米至144平方米的占44%,144平方米以上的户型占33%。与此同时,今年一季度全市商品房住宅共签约2453套,其中90平方米以下的小户型占比大约为21%,呈现下降趋势,而110平方米至140平方米的改善户型成交房源占比已缓慢攀升至41%左右。由此可以看出,改善类户型已成为市民购房的主要选择。

“随着房地产政策的放宽和市民对改善型住房需求的增加,改善类户型成为当下的购房主流是预料之中的,特别是总价在150万元以下的特别畅销。”市住建局房地产市场管理科副科长黄锦钢表示。

此外,值得一提的是,以往160平方米等小户型乏人问津,眼下这类房源也有了一定的增长,市场需求逐渐增多,表现在二手房市场尤为明显。市区塘河北路德宝楼中介老板池体清告诉记者:“自营业税、契税新政实施以来,想看大户型的购房者明显增多了,特别是一些优质的跃层大套型较受市民青睐。”

■ 市民 改善型置业更重居住品质

“我名下已有一套房产,近期想卖掉,换套大些的新房,虽然老房子有一定的地段优势,但新房子毕竟在品质、物业、小区等方面拥有优势,居住条件一步到位。”记者近期采访了不少改善型置业者发现,有类似想法的市民不在少数。

黄锦钢表示,前几年我市对7090政策的执行非常严格,一些拿到土地的开发商必须严格按照政策执行,推出不少于70%的90平方米的户型,这就导致市场上90平方米左右的小户型较多,常有开发商采取两套并成一套的方式出售,但销售效果往往不好,如今政策调整宽松后,更多改善类户型得以上市。

据了解,随着买房自住比例的提高,眼下购房者买房更偏重于个人居住享受,由于限购措施的取消,让一部分被限购的改善性购房者又动起了置业的念头,再加上开发商本身控制推盘节奏的,几大因素都促使近期的改善户型产品拥有了比较好的销售氛围。

针对改善类户型的热销,不过也有业内人士认为,近年来,瑞安楼市应该不会出现纯粹针对改善性置业者的楼盘,现在大部分楼盘都是兼具刚需和改善等多类户型为一体,如新盘华鸿·安阳城(鸿园)的户型面积就在90—210平方米之间,内含多个面积段,而大诚·外滩香颂(香颂花苑)也有90—160平方米多个面积段可供选择。

■ 开发商 改善户型现温暖细节

改善型住房一般针对具备一定经济实力,同时又上有老下有小的客户群,特别是二孩政策全面放开后,对改善类户型的需求大大增加。

据华鸿·安阳城(鸿园)售楼处售楼人员表示,现在三房套型是市场上需求最大的,也有一些准备生二孩的家庭会选择买更大一点的改善型住房,其中买四房需求比较大。

据了解,目前市场各大楼盘的改善户型均有非常暖心的细节设计,特别是在房间的格局上至少设置了三房,有的面积不大却也能做四房,如大诚·外滩香颂(香颂花苑)120平方米的户型,四房两厅两卫的格局,主卧还带独立书房和卫生间,如此高的性价比,确实会触发改善型购房者的购买冲动。

同时,一些新盘的改善类户型采用了创新性的错跃层结构,即两层错开咬合,使主卧套房成为独立楼层,即有跃层的“高大上”体验,也大大增加居住私密性,这类户型在中梁·玉海首府(玉湖锦园)、天瑞臻品(臻品雅苑)、华鸿·安阳城(鸿园)等等项目都可见,深受市民喜爱。