



为什么市场上户型越做越小



今年长春的楼市有一个现象,户型面积做的越来越小,以三室户型为例,前几年盛行的小三室,面积普遍都在100-110平方米左右,到了今年,大多数开发商做到了90平方米以下,最小的三室户型只有85平方米。

而且,这样的现象,还不是个例。

随着房价的不断上涨,面积越大,总价就会越高,对于刚需来说,手里的买房预算几乎是固定的,总价天花板导致户型越做越小。

这一点,从今年新上市的楼盘中就能明显看出。即便是在以改善产品居多的南城,今年,很多楼盘起步户型都在不断下探。

开发商将户型做的越小,就会圈住更多购房者,在竞争惨烈的市场中,就更能占据主动。

而且,随着换房的成本越来越高,很多购房者考虑买了两室产品后,有了孩子住不下,还是要换。

想要一步到位小三室,又只能接受90平方米产品的总价,开发商就索性直接做成三房。

紧凑的小三室户型,最大的优点是性价比高,同样的面积内实现更多功能。

随着“长七条”的落地实施,首套房首付已提高到30%,二套房首付也提高到了40%。

买房压力变得越来越大,而购房者手里的首付款几乎是固定的,这也会倒逼开发商在户型上创新,精研户型排布。

而开发商为了促进销售,必须保持总价优势,新面市户型首付款如果能控制到与新政出台前同类产品接近,才更有竞争力。

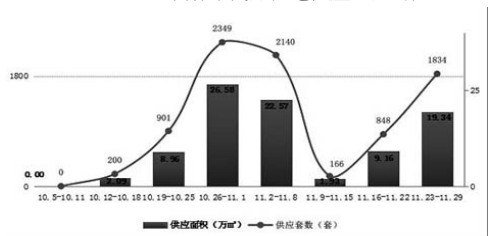
就目前的长春房地产市场而言,大多数开发商对产品的研发还没有到很精细的程度,但随着房价越来越高,市场竞争越来越激烈,未来的一个很明显的趋势,就是户型还会越来越小。

一周美盘

11月第四周成交均价8001元 净月区稳居成交额榜首

据克而瑞长春机构数据显示,(2020年11月23日-2020年11月29日)长春新增商品住宅19.34万平方米,供应套数1834套;商品住宅市场成交面积16.56万平方米,成交套数1583套,周成交均价8001元/平方米。

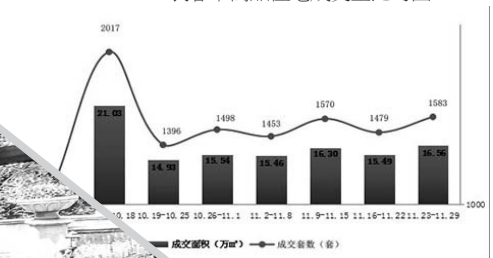
供应:三室产品是主力
11.23-11.29长春市商品住宅供应面积比



上周新增商品住宅供应面积约19.34万平方米,供应套数1834套。区域方面,新增供应集中于绿园、宽城、奢岭、南关和高新区,供应市场持续充盈。

项目方面,上周5个项目取得商品住宅预售许可证,润德·華城、天泽凯旋华府、国信南山翰林府、绿地澜溪府、倚澜观邸。超6成新增供应房型为三室产品,约11.92万平方米,其中约37%集中于100-110平方米,刚需及首改类住宅依然是上周新增供应的主导产品。

成交:区域热度还不错
11.23-11.29长春市商品住宅成交量比



上周商品住宅市场成交面积约16.56万平方米,成交套数1583套。区域方面,宽城、净月和北湖,区域占比超

最新信息

10%,三大区域合计实现销售面积约7.56万平方米,占上周商品住宅市场比重约46%,整体市场成交热度持续活跃。

项目方面,上周力旺林溪湖市场表现抢眼,登临周度成交榜。上周商品住宅成交总额约14.6亿元,其中净月区依旧成交金额最多,为2.66亿元。

均价:环比下降

2020年11月23日至11月29日,长春市商品住宅市场累计成交均价约8001元/平方米。全市商品住宅市场价格继续保持平稳,价格位于正常合理波动区间。

服务平台

关注《房地产报》官方微信公众号长春惠买房,找房豹小程序咨询新房/二手房信息、房价、置业问题、买房砍价。

买房,看农村报“城市人居版”,上购房网,拨96617,就是比售楼处便宜!



更多地产新闻



体验新功能

扫描二维码添加客服微信提供房产咨询服务

本版合作媒体



长春许多人的终极置业理想,就是在净月有套房。净月自带宜居基因,有着更纯粹的居住标签。

今年,净月出让地块楼面价依然保持长春最高。而在净月,天泽大路豪宅版块,都是长春标杆项目。能在这个区域持续热销,国信靠的是硬实力。目前这个版块纯洋房低密度小区,别墅级居住感受的只有国信净月府。

从土地出让的情况来看,这样低密的地块也少之又少了,也就意味着,以后也很难能买到这样纯洋房的低密小区了。

净月楼市今年成交的多宗居住用地,楼面价都在5800元/平方米以上,以改善为主。不过,从成交土地的控规来看,产品以小高层为主,新地块几乎没有洋房产品。

而说到改善,除别墅类豪宅产品外,普通改善最称心的产品还得是低密纯洋房。园区内产品一致,整个园区全部为纯洋房,圈层一致,高端配置,别墅级居住感受。这就是国信净月府与其它小区不同的地方。

净月府景观园林设计恢弘大气,园区景观面积约8万平方米,

国信净月府:

建立低密度纯洋房生活圈

将新中式风格融合其中,打造五进式园林,七重院落景观。

园区整体采用智能化的管理,人脸识别进入,无接触,更加安全。车辆进出停车场采用车牌自动识别。全部为低密纯洋房,外立面采用干挂石材。窗户是德国进口的瑞好三玻窗,门窗采用诺托品牌的五金件。

园区内含5A级嵌入式养老机构,引进亲亲之家的养老护理康复中心,借鉴欧洲现代颐养实践。另外,园区内还有全龄儿童区、700米慢跑道、健身活动区、多功能区。



项目还配建了高端商业街,商业街双层商业产品主要位于园区东侧梧桐街一侧,是净月区的主要街道。且位于园区的出入口,建面整

体在120-320平方米,适合餐饮、高档消费品、高端定制等业态。

另外,国信的业主可享受受到国信六大产业九大生活领域为其生活赋能,如业主买药、购买大米、绿色蔬菜、水果等健康食材还可享特殊优惠。国信南山温泉,净月府的业主可享受6折优惠。国信农业,业主可享受有机蔬菜的同时还能配送到家。

走进国信净月府的实体交付

标准的样板间可以看到,装修的亮点很明显。因为国信的装修不是毛坯+装修,而是成品房,成品房就是从前期规划设计,装修就介入,所以国信净月府的墅质装修确实成为了全长春的样板。室内的地面采用简一品牌的大理石瓷砖铺设,并且波打线收边;窗台台面和厨房台面均选用石英石台面;圆护角,墙体交界处嵌入了铝制圆护角;通高门,采用别墅级的通高门设计,高度达2.4平方米左右;墅级吊顶、背景墙采用实木复合护墙板与壁纸搭配;厨卫用具为TOTO等一线品牌;厨房水龙头采用摩恩可抽拉龙头,配备净水装置,采用方太的灶具,老板的消毒柜。客厅预留大功率空调专属插座。

国信净月府园区内,每栋楼都规划的同一户型,也是很难得的。目前在售的住宅产品建面约136平方米、150平方米、212平方米,均价约14700元/平方米,目前首付20万元起,带墅级装修。

目前国信净月府首付20万元可享136平方米纯洋房社区,年底交付,新年住新家。

大安地区代理:王聪

13278177607

柳河地区

13844559606

省内其他地区

0431-80563797