

改善性购房需求增大 三房户型更受购房者欢迎

武汉晚报讯(记者冷靖华)楼市新政连续发布,市场反响热烈。连日来,记者走访武汉多家楼盘,了解新政后带来的市场变化,关注购房人群结构和需求的变化,发现改善性住房需求量大,特别是三房及以上户型更受购房者欢迎。

“国庆节后,不少来看房的人更青睐三房及更多房间的户型,有些更是对储物间、书房等空间功能有所要求。”10月18日,洪山区保利·润山观奕项目营销负责人张隽源说。

当天中午,记者在保利·润山观奕销售中心看到,12套桌椅中已有8套坐了咨询的看房人群,且看房人的咨询时间也很长,一般都在1个小时以上。部分市民还前往样板间参观,成交意向比较明显。

“今天一天就有30多组客户看房,虽然比不上国庆假期的盛况,但相比节前的来访人数已经翻倍了。”张隽源介绍,9月底新政陆续发布后,项目来访量就不断上升,日均来访量仍达到30多组,说明大家对房地产市场的信心在逐步恢复。

记者采访发现,新政后新看房的人群看房比例在上升,且对选房要求更明确。

“新政后,新看房人群比例在上升,从原来占比不到30%上升到超过50%。”张隽源介绍,保利·润山观奕是改善型项目,目前80%的看房人群均为改善性购房人群。新政出来前,不



某楼盘销售中心坐了不少咨询买房的人。

记者冷靖华 摄

少人都处于观望状态,此前成交周期约为半个月到一个月内,但新政后成交周期明显缩短,现在一周内成交人数占六成,“犹豫的人出手更果断了”。

根据项目看房人群数据分析,从年龄来看,来看房的人多为25岁—45岁之间的中青年;从范围来看,以项目周边工作或居住的人群为主;从工作性质来看,主要有附近高校教师、医护人员及一些私企业主或企业中高管等。

张隽源认为,改善性购房人群,具有一定的购买力,对房间的要求也更加明确,比如需要三房还是四房,得房率是多少,是否有储物间,厨房够

不够大,小区容积率有多少等因素,都会考虑得更加全面,“比如我们142平方米的四室两厅户型因四面宽南向设计、得房率高,还专门设计了储物间,就格外受青睐,成交率最高”。

武汉城建招商未来中心也吸引不少首置或首改人群的青睐。虽是正中午,但在该项目的销售中心还是坐了七八组前来看房的人。置业顾问介绍,今年国庆假期项目来访550组,成交150套,成交金额3亿。其中,以一孩或两孩改善型家庭居多,特别是100平方米三房至170平方米四房的首改或改善型户型成为购房热门面积区间,成交客户多为企业高

管、事业单位等高知人群。

“我们项目虽然还没开盘,但每天咨询看房的人不在少数,且多为改善性需求人群。”福星惠誉铂雅府置业顾问介绍,来访人群主力年龄在30岁至40岁,大部分为周边居住或工作人群,对居住品质要求较高。项目处于中心地段,周边配套优质学校,再加上户型和园林环境等都是客户关注的重点。

中指研究院(华中)市场研究中心主任李国政分析,新政对改善性购房人群来说是一大利好。存量房贷利率首次下调,大大降低利息支出,为存量客户减轻负担。同时不再区分首套二套,最低首付比例一律下调到15%,首付压力也减小。照此推算,总价400万元的一套房源,已偿清首套房贷款的二套房购房者,其首付款由之前的100万元降至60万元,按30年等额本息的还贷方式,每月仅增加约1700元的还款额。

新政的连续落地明显激活了改善购房人群的消费热情。记者从相关部门了解到,今年前三季度,120平方米以上户型销售套数占到总量近四成。尤其是主城区新上市项目,以“第四代”为代表的高品质住宅销售热度一直不减,恺德云麓、中海东湖玫瑰章、招商武昌序、城投金沙府、建发璞玥等项目开盘去化率均在八成以上,充分体现了政策的利好效应,很好地拉动了市场的活跃度。

小区电表有了“AI岗哨” 发现用电隐患自动“报警”

武汉晚报讯(记者宋磊 通讯员王欣 叶琳 朱思亦)在电表上加装智能监测功能,一旦家中电器出现异常、小区充电桩发生短路等状况,能发出预警。日前,国网武汉供电公司在江岸区东立国际小区进行了电动车充电棚及部分居民电源AI监测试点建设,为居民用电建起“执勤岗哨”。

“东立国际小区26栋住户家中出现用电异常”,10月16日上午10时许,二七街道操场社区网格员高晶的手机收到辖区居民刘女士家有电器发现异常电流的低风险预警。于是,高晶约上国网武汉供电公司进驻该小区的红领驿站工作人员到刘女士家上门查看。经检测,问题出在微波炉的插线板上,随即进行了安全用电处理。

居民家中的用电异常问题如何被及时预警的?在刘女士家所在的楼层的电表箱里,记者看到,电表后端加装了一个带显示屏的设备,上面滚动着电流、电压、设备温度等数据信息。

“这个设备叫AI断路器,它就像是医生的‘听诊器’,我们可以靠它给电力设施远程‘听诊体检’。”国网武汉供电公司江岸供电中心二七供电服务站副站长姚龙介绍道。

“除了能够常规监测电流电压情况外,还能通过‘电流指纹’技术详细识别家中各种电器的使用情况。”姚龙告诉记者,不同的家用电器在用电时会产生不同的波段,这些特殊的波段就像是人的指纹一样,可以根据智能系统来分析家中不同电器的使用情况,对故障原因

和隐患精准排查。

这个AI断路器还能监测小区电动车集中充电棚的用电安全。在东立国际小区电动车集中充电棚里,记者看到车棚上方的电表箱里多了一个外形类似空开的设备。

“这个AI断路器能够24小时监测充电棚里的电流电压情况,如果出现短路、过载、过流、过压等情况,都会在后台进行报警。”姚龙介绍,系统还会将故障分为三个等级,如果是中高等级的风险,会通过短信告知社区网格员。

高晶觉得很方便,“以前,充电车棚主要靠物业和社区工作人员进行巡查,现在有了这套系统,可以防患于未然,大大减轻了我们的工作压力”。

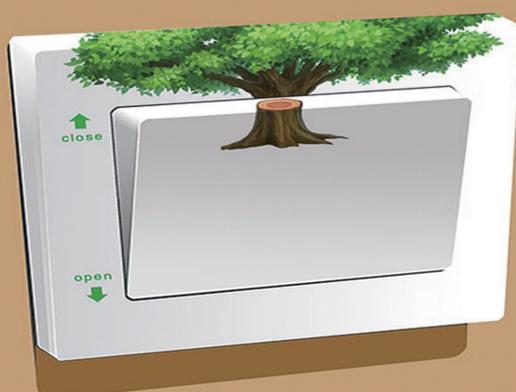
目前,这批AI断路器在东立国际



接收到AI断路自动预警,供电人员在居民家中发现插线板隐患。

小区2个充电棚和29户居民家进行试点,未来还将进一步推广。据了解,“电流指纹”技术除能监控电路故障,还能帮助居民分析家中高耗电老化电器,并辅助社区网格员对于独居老人、长期无人居住的空置房屋等进行安全管理。

讲文明 树新风 武汉晚报公益广告展播



随手关灯 倡导节能减排!

