

# 二手老房改成精装好房带热市场

## 看房量翻倍,成交周期更短

武汉晚报讯(记者冷靖华)油烟熏染的老式厨房变成开放式中西共用厨房,老旧卫生间变成干湿分离的新浴室……近日,武汉秒买房、贝壳、自如等房地产经纪企业或租赁企业,在城市更新的理念下自行出资对老房子进行改造,让改造后的老旧二手房成为市场上或卖或租的“香饽饽”。

20日,记者走进江岸区兴业路秀泽园小区一套刚刚改造好的124平方米二手房。一进房,就看到明媚的阳光洒满整个客厅,每间房光线都很通透。“原来的设计格局不合理,采光差,艳阳高照的好天气,屋里却暗得像阴雨天。”房东张先生告诉记者,在经纪门店挂90万元,空置半年都没能成交。

“我们拆除了非承重墙,优化行走动线,调整房间格局。”华中秒买房市场总监丁先荣介绍,经过改造的项目带看量平均提高2—3倍,去化周期缩短一半。就拿秀泽园项目来说,改造前一个月仅5组带看,改造后两天带看19组,并迅速成交。“与房东协商改造后,商定的预期成



改造后客厅看起来大气简约又明亮。

记者冷靖华 摄

交价为93万元,最终成交价却达到105万元,溢价部分覆盖了改造成本。”

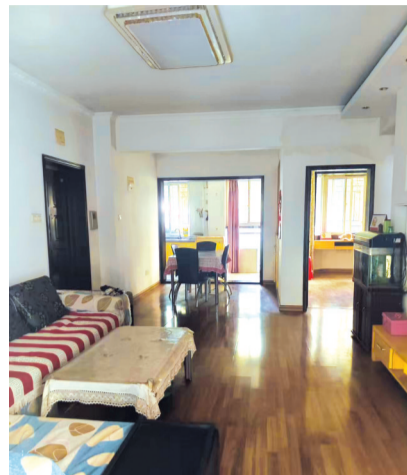
“我们在改造中针对不同人群的需求进行量身设计。”设计师李亚函介绍,刚需家庭注重动线合理和采光通透,有孩家庭关注适幼化和安全环保,养老家庭则看重适老化和动线简单。“我们还把四代宅的亮点也融入老房改造中,比如空间可变、全屋定制收纳、节能环保材料、智能家居等,更受市场欢迎。”

记者在采访中得知,不仅二手房销售因老房改好房而变火,

租赁市场也同样被带热。

在自如珞珈雅苑的公寓项目,只见房间采用白灰色主墙面搭配温润木作的设计,标准化柜体与床区契合,兼顾储物与舒适。“二手房租赁一般有或长或短的空置期,但这套公寓租金虽不便宜,却几乎没空置过,每次一挂出来就被锁定。”武汉自如营销总监张义元介绍。

“改造后的房子明显更受欢迎,成交周期也更短。”贝壳省心租供应链负责人龚德相介绍,海天大厦有套老旧公寓,空置近半年,租金降至每月500元都无人



房屋改造前光线昏暗。(资料图片)

问津,他们对其进行修复和轻改造后,月租从500元涨到1000元,仅12天就成功出租。

“老房改造,不是跟风,而是看到了市场的真痛点。”武汉房地产经纪与租赁协会发展研究中心负责人明晶晶分析认为,目前武汉二手房市场有许多老旧房屋因户型陈旧、装修老化,难以吸引购房人或承租人,通过“老房改造—好房再售或出租”的模式,能满足大家对高品质居住的需求,也能加快成交,提高存量房产市场的流通率,“老改好”模式也符合城市更新的政策导向。

# 府澧河综合整治工程新建堤防月底合龙

## 全部建成后还将带来一处生态滨河公园

武汉晚报讯(记者宋磊 通讯员刘静怡)时已入汛,记者来到长江新区大小南湖片区府澧河流域一施工现场看到,空旷郊野上,绵延的堤防如一条长龙,卧于天地间。这里是长江新区府澧河出口河段综合整治工程二、三期项目,正向4月30日完成新建堤防合龙全力冲刺。

作为武汉市重点水务民生工程,府澧河出口河段综合整治工程建成投用后,将优化行洪格局,增强区域排涝能力,改善流域水生态环境。该项目一期工程已于2022年7月完工,二、三期预计在2027年完工。

施工现场,人机繁忙。记者看到,一座30余米高的“厂房”矗立于排水渠之上,这是新建的斗马河泵站。远处,压路机、推土机来回穿梭,夯实土方,一道堤防横亘于地平线上。

项目建设方、武汉长江新区



府澧河出口河段综合整治工程二、三期项目效果图。

建设方供图

集团有限公司业主代表曹俊介绍,项目将沿府澧河出口,在谏家矶北堤至张公堤之间,修建一条总长5.66公里的堤防。

“疏”府澧河出口河段,“堵”朱家河与长江、府澧河进出口,“疏”“堵”间,将提升长江新城起步区区域防洪排涝能力。”曹俊指

着项目示意图,向记者介绍,朱家河呈“几”字形流向,在极端汛情下,迂回的河道不利于行洪。项目新建斗马河泵站和朱家河进、出口闸,在汛期长江、府澧河水位上涨之时,既可关闭进、出口闸闸门,防止长江、府澧河来水,又可启动斗马河泵站排水,提升该区

域防洪防涝能力。

斗马河泵站机房内,项目施工方、中国一冶现场负责人李爱武指着4台全新的排水泵机组告诉记者,它们抽排能力强大,全部开启时,能达到80立方米/秒的抽排效果。泵站2楼一间工作室大屏上,泵站三维模型翻转滚动,实时数据闪烁跳跃。李爱武说,泵站抽排设备已接入智慧化管理平台,在泵站中央控制室内,工作人员可随时调整、查看泵站设施运行情况。

该综合整治工程还是一项景观工程。曹俊介绍,堤防和排水设施建成后,项目还将实施片区整体复绿,将建设10公里绿道,沿途的滨水栈道和林间步道等,实现人车分流、快慢分离,无缝衔接城市路网与公共交通。全面建成后,将给沿岸居民带来一处风景优美、生态休闲的滨河公园。

目前,斗马河泵站已完成主体建设和设备单机调试,堤防高程已提升至接近28米,均将于4月30日基本建成,并具备防汛功能。项目的建成投用将提升谏家矶片区防洪标准。