



小区环境不断提升

# 从“刚改”到“精改”

## 乐山楼市改善型门槛升级

■记者 倪珉文/图

随着时代的发展,人们对家的追求不再止步于“栖身之所”,大家开始追求空间感背后的全功能舒居体验。从“房子”到“生活”的转变,成为了人们对美好生活的感悟与沉淀。

近年来,许多乐山人是在居家需求上有了变化:要在核心地段,要有成熟的生活配套,还要有品牌力以及过硬的产品力……从“刚需”到“改善”,从“刚改”到“精改”,乐山楼市改善市场正在升级标准。

### 焦点三 “精改”需求分析

#### 市场趋势引导产品转型

市场中“刚改”甚至是“精改”需求人群的增多,某种意义上说也预示着房子正在向居住属性回归,楼市逐步回归理性。可以看到的是,在楼市逐渐实现了去投资化,未来房地产发展主要是满足自住需求。而随着大多数人已经完成了首次置业,“刚改”正逐渐成为新的市场主流,成为推动楼市稳步向前的中间力量。面对这一趋势,对于开发商来说,谁先抓住了这部分需求,就能够提前走出产品同质化竞争的窘境,在新一轮市场洗牌中脱颖而出。

“一直以来,住房消费的绝大部分主力军都是刚需购房者。大户型产品一向被视为需求少、产品少、去化慢,但在新形势下,市场情况已悄然发生改变,大

型产品翻身成‘新宠’。中大套型越来越‘吃香’,说明近两年来,人们明显不再只满足于基本居住需要,对于居住空间有更高的要求,希望有更宽的活动空间,相对独立的私密空间,诸如婴儿房、书房之类的功能空间,从而涌现出商品住房新的消费热点。”有业内人士表示。

同时,在现阶段城市开发地块“低容、低密”的特性下,不少项目也不得不“内卷”起“改善风”。比如春漫里,在共享港澜洲板块完善配套的基础上,采用纯点式布局,容积率1.8,建筑密度13.87%,即有开阔楼间距带来的不受限视野,更在保障私密性的同时,45%的绿地率让室内室外皆是阔绰空间带来的畅快感受。

整体来看,“精改”不止改善生活的空间,更是改善生活中的每一个细节。面对市场需求的再次升级,乐山楼市正处于“刚改”转向“精改”的过程。在乐山购房者需求不断变化的过程中,不少优秀房企持续推出更加优质的作品来打动购房者,而这样的良性循环,也是未来乐山房地产市场稳定发展的必经之路。



记者手记

### 焦点一 什么是“精改”需求?

#### 房企和购房者双层面升级

随着市场环境的变化,乐山改善型购房者对于好产品的要求更加严格,从而形成从“刚改”到“精改”的局面。

所谓“精改”,就是改善需求的升级,这次的升级并不是单方面的升级,而是房企和购房者双层面的升级。

市民李先生和妻子有个5岁的孩子,国家生育政策放开后,打算再生一

个。他们目前住的是大两房,虽然面积有100平方米,但李先生考虑到以后生了二孩,就需要把老人从农村接来帮忙,如果老人今后在城里养老,至少要三房才够用。于是他从去年12月开始,就在主城区范围看房。“我发现一个奇怪的现象,前些年都是小户型和中等户型卖得好,大户型很少有人问津,现在基本上倒过来了,大户型开始走俏。”李先生说,置业顾问告诉

他,随着市场需求的变化,大户型房源逐渐受到追捧,不少楼盘也正在调整项目的房源供应结构。

有业内人士表示,购房者对于项目品牌、物业、区域、配套、环境、圈层等方面的严格要求,促使房企在这些方面进行升级;而房企面对多方面的升级要求,加之建筑成本的增加,导致精改产品房价的提升,这也提高了改善型购房者的置业门槛。

### 焦点二 “精改”项目在哪儿?

#### 一众高品质项目进入市场

纵观乐山房地产市场改善型产品分布,近两年改善产品扎堆的地方大多为开发成熟度较高的区域或者是潜力巨大的城市新区,其中包含青江片区、城北通江片区、乐山高新区、肖坝片区港澜洲板块等。

首先看港澜洲板块。6月3日,作为港澜洲沉淀11年的迭代人居作品,春漫里以实景示范区的开放为序,揭幕全新四室时代,受到众多客户的关注。项目全系户型均为纯四房设计,标配“双主卧+大横厅+270°景观+LDKB一体化设计”,让所有的房子能够享受更优质的、没有死角的采光和

通风。为了营造极致的改需,梯户比采用2梯4户的轻奢高层,带来从户型理念、尺度、功能、体验、空间上的迭代,提供更高的人居体验。同时,公建化立面、双层中空玻璃,这些更是项目的“加分项”,让生活更有质感。

再来看城北区域的同森·锦樾壹号,项目东临滨江路北段,西靠凤凰路北段,处于配套完善的城北通江板块。区域内商业、医疗、购物等配套均在1—2公里范围之内。步行10分钟可到达乐山市实验幼儿园和乐山一中。无论出行、购物、入学都是不错的地段。该项目现主要在售楼部分

在小区中间,总层数为8层的一梯一户产品,面积约132—169平方米,部分实现观江,部分则被小区的水景资源围绕。

再看青江片区附近的中盛·圆山。项目周边配套完善,网道通达,更有嘉州绿心公园在旁,乐山世豪广场近在咫尺,距离乐山高铁站仅5分钟车程。记者了解到,整个小区全是一层一户或者二梯二户的11层高产品,没有其他类型产品夹杂其中,小区的住户更加单纯。28亩土地上只有6栋11层的190套房子,主力面积达到了166、186、239平方米。

## 峨边: 开展建筑工地专项检查 筑牢安全防线

本报讯(记者 吴薇)为切实做好峨边彝族自治县建筑施工领域安全生产工作,杜绝各类生产安全事故隐患滋生,压实施工企业主体责任,规范施工现场安全管理,日前,峨边彝族自治县住房和城乡建设局相关负责人带队对辖区内建筑施工场所进行专项安全检查。

检查组一行深入在建工地,通过现场检查、查阅资料和询问等方式,对施工作业人员的安全教育、现场安全防护、脚手架高度、楼外防护网、立网、横网等情况进行了全面系统的检查,并对场地物料存放、消防设施、安全用电和扬尘治理等方面进行全面检查。针对检查发现的隐患问题,即刻要求相关单位落实整改措施,下发安全监督记录2份,检查发现隐患问题10个。同时要求各施工单位认真分析当前安全生产规律特点,强化安全风险管控和隐患排查治理,有效防范事故发生。

据悉,下一步,该局将继续采用“四不两直”的安全生产检查方法,不断加大在建工地、重点场所、重点部位的安全隐患排查力度,加强对辖区在建工地、重点场所的规范化施工管理指导,坚决守护好工地职工、群众生命财产安全,确保辖区安全生产形势持续稳定向好。

## 中止拍卖公告

原定于2023年6月20日10:00在沐川县公共资源交易服务中心15楼交易大厅(沐川县沐源路688号大千百汇商务楼)公开拍卖的“沐川县沐溪镇凤凰村、松林村MCX—2023—005号地块国有建设用地使用权”,因故中止拍卖。

沐川县公共资源交易服务中心  
2023年6月15日  
广告

## 声明

现乐山范围内以“四川鲁厉建设工程管理有限公司”名义流传“乐山市供销社基层网点建设承包条件和要求”与“四川鲁厉建设工程管理有限公司”无关。四川鲁厉建设工程管理有限公司和乐山市供销社及供销系统无任何关系。

从登报之日起,之前及以后所发生的一切事务与本公司无关,并不承担任何法律责任。特此声明

四川鲁厉建设工程管理有限公司  
2023年6月13日  
广告

## 遗失声明

中共峨边彝族自治县组织部在中国农业银行股份有限公司峨边彝族自治县支行办理的“开户许可证”(核准号:Z6662000003808)不慎遗失,特此声明。

中共峨边彝族自治县组织部  
2023年6月14日  
广告

华构科技 HUAGOU TECHNOLOGY PC部品·装配建造·新农村

# 消防通道一条条 保持畅通是首条



不占用、堵塞或封闭安全出口



不占用消防车通道



不人为设置妨碍消防车通行和火灾扑救的障碍物



消防车道 严禁占用



乐山日报公益广告