

如何寻找至笋新盘？

文/图 韦廉

在政策持续利好加持下，佛山楼市成交逐渐回归正常。据中原地产(佛山)公司统计，7月18日~7月24日，佛山新房网签1489套，合计面积16.47万平方米，环比增长133%。其中，三水乐平、南海里水等街镇楼盘取代临广区域楼盘，成为新的成交热点，中小户型产品颇受市场关注。

从政策层面上看，下半年佛山楼市将继续稳步运行，置业者特别是刚需的置业信心大幅回升。如何寻找价格相对较低、居住舒适度高的“至笋新盘”，成为不少刚需置业者关注的焦点。



位于顺德伦教的港龙滨江售楼部。

经济适用 刚需青睐低门槛房源

总价低、首付低，还贷压力小，入门门槛低，是部分刚需置业者的购房前提。

佛山房地产业内普遍将80平方米以下房源列为购房总价低、首付低的“低门槛房源”。

据中原地产(佛山)公司统计，目前佛山在售与将要开售的80平方米以下楼盘有32个，分布在佛山市中心与各街镇。

位于中心城区的小户型产品大部分位于禅城。如禅城城北的中交白兰春晓，在售78平方米三房，售价1.8万元~2.5万元/平方米，总价140万元/套起，最低首付42万元；石湾公园附近的复地公园和光，在售73平方米二房，售价2.1万元/平方米，总价153万元/套起，最低首付30万元。位于南海桂城的桂南星晴公馆，62平方米二房单位售价

2.7万元~3.3万元/平方米，总价167万元/套，最低首付50万元。

此外，还有禅城南庄的保利中交大都汇的79平方米三房、南海罗村灯湖首府68平方米三房、佛山新城中南春风南岸的70平方米二房等适合刚需购房者的小户型产品。大部分产品总价在160万元以内，最低首付款30万元左右，属刚需购房者能够承受的价格范围。



港龙滨江样板房。

设计赋能 创新户型实用率高

“我在伦敦工作，想买套望江新房。”在顺德伦教的港龙滨江售楼部，购房者陈先生说，“看中这里一套96平方米四房单位，很中意四开间朝南的布局。”

港龙滨江广佛区域负责人崔新生介绍，港龙滨江计划在今年四季度

开盘，为了让产品更具实用性与亲和力，特别设计了83平方米三房、96平方米四房、116平方米五房等高实用率、多房率的新产品。

近几年，购房者对住宅通风、采光要求很高，部分多孩家庭对住宅的实用率、多房率也很在意。开发商顺

应市场需求通过设计赋能不断开发户型创新产品，受到刚需乃至改善型买家的关注。

最近，禅城热卖的东建华府2期产品，最吸引客户的单位正是“3+1”小四房，包括96平方米南向“3+1”小四房、106平方米北向“3+1”小四房。

位于顺德杏坛的保利智慧云城79平方米三房单位卖得也很好。该户型设计采用经典竖厅、动静分明的设计理念，进深9.1米，开间3.3米，次卧连通6米大阳台，全屋有2.4米的收纳空间，超高的实用率吸引了很多刚需购房者的目光。

改善户型放量 刚需户型趋紧

左右。

近期上市的华发滨江难得兼顾了部分87平方米、110平方米的刚需户型，但此种户型只有3栋高层，其余均为129平方米以上的改善型户型。旁边的碧桂园世纪中心预计8月份上市，同样以改善型户型为主，兼顾部分刚需户型。

今年年中亮相的几个热点楼盘，大部分为去年拿的高价地。因为成本较高，要立足市场，必须走改善型路线，才能卖个好价钱。

今年以来，佛山主要商住地块成交相对较少，其中保利占了4宗，一宗是金沙洲、一宗是大沥千灯湖中轴、两宗是禅城奇槎，都是中心区域或临广地区。按保利近几年的运营风格，除金沙洲地块

外，其余3块基本上会继续走改善型路线。

保利三龙湾奇槎项目今年5月拿地，7月25日已经动工，命名“保利三龙湾天珣”。项目将主打两栋大平层住宅，户型面积涵盖140~340平方米，又是一个改善型项目。

去年以来，佛山中心区域楼市呈现一个明显趋势，就是改善型唱主角。一是改善型产品价格走高，即使在楼市调整阶段也鲜有折价抛售；二是改善型楼盘越来越多，其中不乏高端改善型楼盘。

目前市场尚未十分明朗，加上民营房企资金链偏紧局面未改，地产商普遍谨慎拿地，只有中心地区的核心地块才能受到较大关注。今年以来成交的地块中，多数集中在奇槎、

金沙洲、千灯湖中轴、博爱湖、大良中心区、北滘地铁口等核心地区，这些优质地块大概率要走改善型路线。未来的这些新盘，将在很大程度上将挤占刚需楼盘的市场份额。以石湾东片区(城南、奇槎)为例，除浣景走刚需路线外，粤海拾桂府、龙光玖誉台、泰丰千玺湾是刚需偏改善型，龙光天宸、龙光天境、保利秀台天珣、三龙湾一号、建投恒福一号、保利三龙湾天珣等楼盘均是走改善型路线。刚需楼盘主要集中在南庄、张槎、石湾西片区等非核心地区。

中心城区市场上存量刚需楼盘不少，按目前的去化速度，预计未来一年内不会出现明显的供不应求局面，但总体供货将日趋偏紧，越是往后，价格就越稳定。



□梁瑞卓

7月份以来，禅桂多个热点项目亮相，包括三龙湾一号、保利秀台天珣、建投恒福一号等。这些楼盘均以改善型户型为主，而且是“加加大号”的，主力户型面积普遍在200平方米~300平方米之间。

早前上市的三山万科璞悦山首期以117~235平方米的改善型户型为主。在中心城区，今年上半年上市的新盘中，桂城平洲中海丽湾尚宸算是一个刚需户型唱主角楼盘，户型面积集中在85~126平方米，但此盘走的并非刚需价格策略，销售均价35000元/平方米

谈谈纯电动汽车起火事件



□资深汽车评论员邓镇川

近日，林志颖驾驶的Model X发生车祸并起火的事件迅速引起关注，一方面是由于他的明星效应，另一方面则因为他驾驶的是一辆纯电动汽车。

目前事故仍在调查中。据有关报道，特斯拉回应暂不清楚事件起火的原因，同时也表明车身没有特别容易起火的材质。

今年上半年，乘联会发布全国乘用车终端市场销量数据显示：新能源汽车销售224.8万辆，同比增长122.5%，市场渗透率上升到27.4%。在新能源汽车销量一路高歌的背景下，纯电动汽车的起火事件在一定程度上挑动着市场的敏感神经。

数据显示，今年一季度，国内新能源汽车共发生640起有记录的火灾，同比上涨32%，起火率超过传统燃油车。

在国家市场监督管理总局缺陷产品管理中心公布的2018~2019年度新能源汽车召回20起案例涉及的16.5万辆新能源汽车中，涉及动力电池问题的占比约6%。

究其原因因为以下几方面：一是电池偶发质量问题，导致可能发生热失控；二是电芯一致性不佳，长时间、高电量存放时有漏液和短路风险引发热失控；三是模组内电压采样线束走样不当，可能被挤压，极端情况导致绝缘层磨损从而引起热失控；四是电池包电气部件生产波动，可能出现局部过热引发热失控。

多起新能源汽车召回事件的一个共同点是：动力电池有发生热失控的风险，而热失控带来的隐患可能会引起车辆起火。

再看一个数据：2011年~2019年，全球新能源汽车起火127起事件中，纯电动汽车占比达到70%以上，车辆起火时的状态分别是行驶中(41%)、停放中(29%)、充电中(19%)。

结合动力电池召回的原因和起火状态的分析，除了车辆质量问题外，业界对新能源汽车日常用车过程也给出一些启示。

例如：避免私改电路系统、定期检查电池部件、充电前检查充电枪、避免高温暴晒下充电、避免长时间行车后立即充电、避免过充或长期亏电或长期快充等问题。

此外，驾驶者也要具备一定的自救常识。如在行车过程中闻到有焦糊气味，或者发现车头出现冒烟、火光，应有意识地靠边停车检查，发生碰撞应先检查电池的状态。

动力电池是新能源汽车核心零部件，占据着整车40%左右的成本。对车主而言，遵照厂家用车指引，平时多了解用车常识，关注电池使用情况，对于减少车辆故障率以及事故发生概率具有积极作用。



更多汽车资讯，请关注抖音号“有车无忧”。



文明交通



安全带 生命带 谨记！系紧！