

不重面积重户型 不求豪装求品质

改善究竟改什么？

市民购房诉求悄悄发生改变

随着生活水平的不断提高，加之二胎政策全面放开后，市面上对于三房、四房的需求进一步增加。不难发现，家庭住房的置换，以小换大、以旧换新已成为不少改善家庭实实在在的“刚性需求”，而宁波楼市的成交结构也在悄然发生变化。

据中指院宁波分院的统计数据显示，2016年7月至2017年6月，户型面积段在100-120平方米及120-140平方米房源分别成交14543套和19128套，共占比总成交量的59.7%；而户型面积段在90平方米以下和180平方米以上的房源则分别占比总成交量的18.5%和8%，也就是说，轻改善户型已经成了宁波楼市的主流，与此同时，购房者对于改善户型的选择也有了新的需求和标准。

改善产品不再追求大面积 更加注重户型设计

记者从多个售楼处了解到，越来越多的改善型客群不再一味追求大面积，他们更为在意产品户型是否能够按照舒适宜居、功能清晰的方式来布局。多年从事房产销售的郭经理表示，“过去宁波的改善型豪宅面积动辄180到200平方米以上，有的甚至达到300多

平方米，面积大、总价高，户型设计浪费且并不好卖，因为一般的改善型购房者，不会需要这么大面积的房子。”随着市面上推陈出新的户型设计不断更迭，尤其是顺应市场需求的三居、四居甚至五居产品不断涌现，“现在市面上包括上湖城章、铂宸府、中交君玺等众多

138平方米的户型都普遍能够做到四房朝南，虽然单价比过去高了，不过总价没有高很多，既满足了家庭需求，居住尺度也更合理。”

“你没发现，现在就连别墅都越做越小了吗？”一名市场人士告诉记者，“目前已经进入蓄客期的东钱湖一个纯中式别

墅九唐酌月，只规划了建筑面积约96到199平方米产品，户型设计从三居室到五居室不等，也刮起了一阵“小别墅”风。”除此之外，不少改善项目还会通过洋房、叠墅、平墅等多样化产品和双阳台、大露台、大面宽及赠送面积等特色，让购房者心动。

市区不是唯一选择 居住品质作为重要标准

与首次置业的刚需购房者不同的是，改善型置业者一般社会阅历相对丰富，经济基础相对稳固，对楼盘整体综合实力要求较高。市场人士分析，改善型置业者的年龄大多在35-50岁之间，他们中的大多数都具备一次以上的置业经验，不会一味想着往市中心挤，更不会因为楼盘的外表或某一宣传的吸引而轻易出手，往往会锁定既具备一定增值空间又符合其居

住品质需求的住宅，对于区域的选择也更加宽泛。是不是大品牌开发商，建筑品质和物业管理水平如何，周边是否有医院、公园等配套方便就医和锻炼，有没有良好的自然环境和人文环境，都成为了改善型购房者衡量住宅好坏的标准。

今年刚刚购置新房的吴女士说道，“2012年在老海曙买的房子太小了，现在家

庭结构发生变化，三代同堂还需要雇佣保姆一起来照顾家庭。挑了很久还是往西在姚丰板块买了一套大户型。”当谈及现在换房跟之前买房有什么不同考量时，吴女士说，“原来是图方便，尤其是自己在天一商圈上班，会考虑交通、购物是否方便等，再次置业时自己的经济基础和眼界都有所提高，会比较看重楼盘的居住品质、

区域性优势、未来的发展前景以及教育资源配套等。”

其实，像吴女士这样的改善族不在少数，从上半年宁波住宅销售套数前50名的楼盘中，不难发现，改善项目占据“半壁江山”，其中就不乏融创信达东悦府、雅戈尔雅明花苑、万象华府二期、中梁壹号院、东茂府、保利印江南等一批品质出众又获得市场认可的楼盘。

平价精装成趋势 讲究实用性和智能化

精装修“平价化”也是改善型房源的一大趋势和特点。所谓的“平价精装”，区别于过去豪宅过分注重观赏性、炫耀性的奢华风格，目前市面上的高端改善住宅普遍更加强调实用性、功能性和健康需求，对硬装部分慢慢减弱，留出更多空间让业主自由发挥，也有楼盘推出了“定制精装”和“智能化管理模式”的概念。

如鄞州区景瑞海志府项目早在去年就

首推了“定制精装”来吸引购房者。以客户自主选择为前提，将各个装修材料分门别类并提供含风格、价格等诸多考量因素的菜单，所有装修材料、风格全由客户自由选择、搭配，使得装修风格更加多样化。同时，也有不少楼盘尝试开展智能化管理模式，除了在服务上更为人性化之外，也给购房者提供更多的生活便利。例如，除霾新风系统、地暖及入户感应灯等

已是中高端楼盘的“智能化”标配，从不少样板房中可以看到，开发商还花心思设置了电动窗帘、厨房垃圾收集处理系统、智能马桶、“会呼吸的鞋柜”等一系列生活化的智能系统，以及覆盖全社区的免费wifi、车位引导、电梯召唤、水电费智能缴纳、24小时快递自助服务等。

一名房企工程部负责人坦言：“虽然现在在买房子，相比起地段和房价，大家不会

把这些智能化装修作为决定性因素来考虑，但未来改善居住的趋势很可能就是做智能化精装。”

记者 鲍玲玲



港口是宁波最响亮的名片 专家支招港城关系新模式

港口是宁波最大的资源，也是最响亮的一张名片。7月10日下午，市规划局的“港口与城市转型发展”召开，旨在解决近年来港口的高速发展和城市的快速扩张之间产生的一些不协调的问题，建立摆脱无限扩张、强化精明增长的港口与城市空间新格局，探索港口、城市双转型背景下的港城关系新模式。

近年来，宁波港口的发展取得了举世瞩目的成绩，宁波舟山港实质性一体化，与全球100多个国家和地区的600多个港口建立了贸易联系，连续多年货物吞吐量居全球第一，同时已经成为全国大型集装箱转运基地、大宗战略物资中转储备基地。

中国城市规划设计研究院访问教授、香港运输研究学会常务理事王缉宪，是宁波2049城市发展战略“宁波港口城市综合提升和转型发展研究”重大专题的项目负责人。他认为，进入本世纪以来，作为崛起的沿海大国，中国已经成为世界集装箱港口吞吐量最大的国家。我国的港口城市，也是中国经济发展中活力最足，分量最重的组成部分。虽然在改革开放的最初20年，我国港口建设和港口城市的发展有很多与西方港城经历的进程很

类似，但近十多年，由于独特的制度等因素，中国开始踏上了自己的节奏，演变出不少独特的发展途径和特有的问题。

华东师范大学城市与区域科学学院副教授王列辉说：“中国与‘21世纪海上丝绸之路’沿线国家的联系范围不断扩大；中国通往‘21世纪海上丝绸之路’的国际航海运输枢纽的网络层级结构正在由一主一副的双中心（香港港、上海港）向四中心（上海港、宁波港、深圳港、香港港）发展，宁波港呈现快速的上升势头；宁波港与上海港的航线设置重合度越来越高，体现了宁波港对上海港越来越具有挑战性。”王列辉还指出，宁波港要在21世纪海上丝绸之路发挥更强的战略支点作用，除了推动江海联动、海铁联动、河海联动、公水联动，还要积极推进港航联动。

据悉，此次论坛为“宁波2049城市发展战略专题系列论坛”的第四场系列论坛。为配合“宁波2049发展战略”的研究工作，宁波市规划局组织了“宁波2049城市发展战略专题系列论坛”，系列论坛分文化品质、区域协同、产业动力、港口发展四个角度。

记者 周科娜
通讯员 陈丹

宁波市城展馆 公开征集老照片

即日起，即将开馆的宁波市新城展馆面向全市征集老照片，以便市民多方位、多角度地了解宁波，感受宁波城市建设的历史变迁。

本次老照片征集对象为上世纪50年代至今，能体现宁波城市发展、在城建、经济、文化、教育、商贸、群众生活等各领域变化的照片、老物件。具体主题包括城市风貌、重点区域、特色建筑、水乡风韵、魅力乡镇、旅游景点、城市生活等。

照片黑白、彩色不限；原件或翻拍件都可

以；需附上简要的照片文字说明（100个字内，请注明照片拍摄的时间、地点、照片中的场景或人）。应征作品必须是原创作品。

市民可关注“宁波规划”官方微信公众号，根据页面提示提交应征作品，也可将作品资料发送到邮箱 nbczg2017@163.com，投稿截止时间为7月20日。

主办方将经过海选、复选和决选三个环节，最终评选出50张优胜照片。其中人气奖前三名，每人可获1000元奖金。

记者 周科娜