

改善不只是增加“一间房” 如何选择改善型住房?

——2014杭州下半年换房攻略

好品牌是改善的首选

黄先生刚过而立之年,一家三口目前居住在杭州城北一个老小区,迫切需要改善居住条件。他心目中的改善型住宅,周边配套齐全,物业管理要好。他特别强调:肯定是大牌开发商开发的楼盘。

“为什么选择大牌开发商开发的楼盘呢?”记者问。

他说,经过前几年市场的起起落落,不少房产项目当时为了促销虚假宣传,埋下了隐患,现在交房产生了很多纠纷。毕竟买的是期房,交付的房子很容易跟前面的承诺不一样。而品牌开发商讲究信誉,坚持品质,交付时一般不会产生什么问题。

在他看来,第一次购房看中的是价格,第二次购房看中的是价值,不然,何来改善?改善型住宅不仅仅是面积上的扩大,更多的是建筑品质、物业管理的提升。“改善型住宅能给业主带来面子上的提升。”

记者在城北绿城运河宸园售楼部采访,王先生正在探盘。他说,这个项目周边配套成熟,特色美食街等等市政配套齐全;运河申遗成功,运河两岸大景观有望进一步提升。从板块来看,这个地段是改

善居住的好地方。

他说,绿城运河宸园89平方米精装全明三房,也算是刚需层面的改善。像他现在住在旁边老小区60平方米的房子,小区停满了车子,学区也不好。

记者注意到,绿城运河宸园的户型从90平方米的三房,到136平方米的四房,到180平方米的四房,可以满足不同层次客户的改善需求。售楼处的多数看房客表示,他们看中的正是纯正的绿城品牌。

“不选绿城的产品,就选滨江的产品。”一位看房客如是表示。他认为目前市区高层公寓很少能做得过这两家品牌公司的。

“对改善型购房者而言,他们已经不仅满足于一般的生活居住环境和质量了。”有房地产专家表示,“在已经有购房经验的情况下,他们考虑的更多。”为了卖房子,很多开发商表面功夫做得很好,结果交房的时候却成了另一回事。面对如今品牌鱼龙混杂的市场,专家认为品牌是产品品质的无形象征,好的品牌都是靠多年优秀产品和市场考验建立起来的,有良好信用的品牌开发商才是改善者们理想的选择。

副中心是改善的方向

提起改善型住宅,人们往往首先想起主城区。其实,选择改善型住宅,不仅仅讲究地段,还要考量一个楼盘的性价比,还有环境优势、交通优势等等。

“开始住在在一个60多平方米的小窝里,其实觉得也还行。只是房子太小不便于我们怀个宝宝。”一位正在金地·天逸看房的杨先生说道。改善型购房的家庭人口,通常是夫妻俩,或有小孩老人。在选择上已非简单计算面积和价钱了。“房价太高了,如果你希望住在市区,就只能减少居住空间的面积。如果你更喜欢郊区的环境,也可以到郊区买一个更大的房子。”可见,对于改善型的购房者而言,综合性价比较高的产品才真正具有吸引力。

金地·天逸地处萧山城厢街道,限购解禁后热卖的产品以186平方米改善型户型为主。营销总监邵妍说,人的一生可以分为四个二十五年,改善型住宅涵盖第二个二十五年、第三个二十五年。第二个二十五年是一个人知识积累的巅峰期,还处于刚需性改善;第三个二十五年,处于需要为家人、长辈奉献阶段,达到改善居住需求的阶段。不同的人生阶段,改善型标准不同,而不仅仅是户型面积的大小。

在金地·天逸,不少萧山人认为,200平方米以上户型才是改善型住宅。不少萧山人来自建房面积非常大,认为要从平层改到跃层,才是改善。邵妍说,改善型住宅跟面积没有必然关系,它是根据人的需求来确定的。天逸的186平方米户型,非常明确为改善型住宅,两层六房,五口之家住肯定没有问题。目前热卖的从97平方米到320平方米都有。实际上,97平方米户型对有的客户也是改善型住宅。这种户型三房两卫,空间尺度三米左右,跟120平方米的空间尺度一样,无论

是实得面积还是品质感,对于原先住惯90平方米小三房的业主来说,这样的大三房也是非常好的改善。

邵总说,主城区改善型住宅受规划条件的限制,不能放开手脚设计户型,想做也没办法,所以户型很难做到极致;而市郊楼盘,则可以创新户型,游刃有余。

无独有偶,浙江建工房产企划部副总经理邱国良也持相同观点。

住在市中心,实际生活中常常遭遇交通拥堵,事实上并不便利。而一些有潜力的、配套齐全(含规划建设中的配套)的新兴板块如未来科技城,倒是一个不错的选择。以未来科技城CBD的地铁综合体欧美金融城(EFC)为例,周边数百米教育配套有杭师大附属幼儿园、小学,学军中学海创园校区,以及浙江大学等高校;医疗配套有浙大医学中心;商业配套方面,EFC本身就有十万平方米商业配套;交通方面,地铁5号线中央公园站就在家门口,离EFC150米左右有快速公交总站,途经公交线路众多。产业配套旁边有海创园、规划淘宝二期、三期,新兴的空间巨大的阿里巴巴。而EFC以领先杭州20年的标准来打造“中国首个海归社区”的高定位和高标准,让EFC成为改善性置业的不错选择,这从EFC荣获8月杭城销冠的事实得以印证。

所以,他认为,购买改善型住宅,不一定非得选择市区,城市副中心也是一个改善的方向。

当然,他同时提醒购房者,配套很差,今后发展空间也不大的市郊,不是城市的重点,也没有蓬勃向上的城市力量,要谨慎下单。杭州就有这样的市郊板块,没有成长空间,享受不了同城化的辐射效应,无产业支持,开发了十几年,仍然没有起色。所以,像那样的板块,即使户型大,价格低,也要谨慎。



改善型住房五条法则

有专家认为,选择改善型住宅更多取决于个人的生活需求与财务状况。对于购房者来说,改善型需求的住房不仅仅是指“大户型”,既然要改善居住,应该更关注于房源自身的品质、生活配套、交通的便利性,甚至邻里间的关系,价格不应成为改善型购房者唯一的考虑因素。

●生活氛围之选

在购买改善型物业时都比较倾向于选择符合自己生活习惯的区域。不管是生活配套设施还是小区的建设都已经相当成熟,由此积淀起来的生活氛围也比较浓厚。

●商业及交通配套之选

交通成本作为新名词,已经列入很多城市人的生活成本中,如何更加高效、快捷地到达,被人们认为是成功的一大要素。正因为如此,很多拥有交通优势的项目也就吸引了大量职场精英的目光。地铁、快速通道、轻轨……这些以前没有的便捷交通模式,成为沿线楼盘的卖点,想改善自己出行模式的购房者当然也就愿意为方便的交通买单了。

●环境之选

目前各楼盘也越来越重视园林景观,在项目公共区域内打造出宜人的小区景观,让业主拥有更多的私享绿色空间。很多开发商在环境打造上做足功课,邀请国外知名环境设计事务所设计园林,移栽名贵树种,培养一级草坪。

●品质之选

“用最好的自然资源,以高档一流的配套,设计最舒适通透的户型,目的只有一个,打造最具品质感的房子。”这是在楼盘宣传资料中常见的词句,品质好坏已经成为衡量一个开发商是否有实力、是否有企业责任的标杆。无论楼市如何跌宕起伏,可以说杭州楼市的品质是逐年上升的,购房者对楼盘品质的要求也越来越高。高品质楼盘提升了生活水平,也提升了城市的整体形象。

●户型之选

目前很多楼盘都推出了赠送面积,赠送的部分可以在普通户型外再增加一个多功能房,既可以拿来作休闲房,朋友欢聚的时候多个娱乐场所;也可以做成小书房,有孩子的家庭比较重视这一点……不浪费室内面积的户型设计是家庭主妇的心头好,而留有装修装饰空间的户型,则是追求生活意境的时尚人士的最爱。

寻找

杭州

杭州

近日,杭州楼市长达四年之久的限购政策,已经全面解禁。

杭州楼市迎来政策“红利”,开发商蓄势待发,都想趁着销售窗口期快速跑量,回笼资金。杭州楼市呈现回暖迹象,各大楼盘售楼部看房人数明显增加,压抑已久的改善型住房消费群体,开始在全解禁这个特殊节点出手了。

为了更好地服务房产商,同时也为购房者提供权威的楼盘解读,浙江日报地产传媒中心正在推出浙江日报《乐活人居》“杭州十大改善型楼盘”特刊。特刊分别在杭城每个热点板块选取一到两个标志性改善型楼盘,从产品的地段、配套、户型、绿化等方面进行客观分析,重点进行推介。浙报传媒地产研究院丁建刚院长将对入围楼盘逐一作专业点评。

浙江日报《乐活人居》“杭州十大改善型楼盘”特刊,全省发行,总发行量约25万份,主要面向省内各级党政机关、高校、医院、国企等企事业单位。除随浙江日报正常发行外,还将杭州特别个性化定向发行,覆盖杭州中高端小区、省属高校、专业性市场、银行大客户、证券大(中)户室等。

届时,浙江日报将举办“当前楼市趋势分析报告暨杭州十大改善型楼盘发布会”,由浙报传媒地产研究院院长丁建刚作主题报告,并对十大改善型楼盘举行颁奖仪式。

(本报记者)