

文/图 记者 陈贻贵

说 到买房,就得面临楼盘的地段、环境、高度、户型等方面的选择。那么,如今的购房者对居住环境、高度、户型有哪些要求和变化呢?不妨来听听他们的买房置业故事。

环境配套好 注重舒适性

清晨起床,可以呼吸清爽的新鲜空气。晚饭后,与家人、朋友一起到小区、公园里散步,听着鸟语、闻着花香,是件很惬意的事。近几年,随着人们生活的不断改善,小区环境越来越受重视。尤其是对于改善型购房者来说,好的环境成为买房时不可或缺的考虑因素。

28岁的凌媛媛是房地产置业顾问,邵阳县人。目前,她和丈夫、小孩和婆婆一家四口住在双清区铁砂岭小学旁边的一栋电梯房6楼,房子面积110平方米。去年3月,为了改善居住环境,她认筹了位于邵州路与雪峰路交汇处的和兴·怡景楼盘,买了一套147平方米的户型。选房时,凌媛媛和丈夫的意见出现分歧。丈夫想在邵阳大道旁边买房,而她倾向于选择环境好一点的和兴·怡景。

之所以把房子买在这里,是因为这里配套设施比较齐全,有游泳池、篮球场、羽毛球场,还有当下流行的架空层。“有了架空层,不论是下雨还是下雪,小孩子可以在小区楼下玩,不用担心经常宅在家里看电视、玩游戏。”凌媛媛说,虽然这一地段离中心市区远了一点,但交通不那么拥堵,方便停车,相比中心城区地段,这里住得更舒心。同时,该楼盘离西苑公园很近,老人、小孩出去散步很方便。交通也十分方便,桂花大桥通车后,回老家更近了。

和兴·怡景楼盘营销部经理邓新燕介绍,小区环境之所以重要,在于其不仅可以“养眼”,还可以给居民带来一个惬意的休闲空间。尤其是对于改善型需求的购房者来说,家里多半会有老人和孩子,更需要一个安静优美的小区环境来休闲和娱乐。因此,这类购房者在考察景观时,不仅要看看其是否漂亮,还要看看其是否与居民的休闲活动相匹配,也就是说居民是否可以徜徉其中,实实在在地使用这些景观设施。此外,在区域上选择需要照顾家庭成员的需求,比如小区周边是否有医院、公园等配套,是否靠近学校、单位等。

邓新燕说,和兴·怡景位于邵州西路与雪峰路东北角,东靠市国土局新办公大楼及家属区,往邵阳火车站、汽车南站仅3分钟车程,南临邵州西路,往西可观资江,可游1300多亩的西苑公园,北距大祥区政府500米,过雪峰桥到北塔区仅5分钟车程。楼盘内配套设施齐全,建有篮球场、游泳池、1000米环形跑道,华夏方圆小学、城南小学、市十中、大祥一中围绕周边。很多购房者选择该楼盘,正是看中这里安静优雅的居住环境、齐全的配套设施。

品质筑家 诗意栖居



住在毗邻西苑公园的恒泰·珑湖小区,可观湖景、听鸟语、闻花香。

购房者在看房、选房、买房的过程中,除了会考虑价格、地段、环境等因素外,户型的选择也是十分重要的。相比于小户型,大户型一般拥有好的朝向、好的景观,而且大户型宽敞的居住空间、诸多房间间隔,使得购房者即使是和父母同住,也同样拥有自由自在的个人私密空间。

何典松、蒋雪姣是一对80后夫妻,都在银行上班。之前,一家五口租住在百春园地段。2012年5月,看了多个楼盘后,他们最终选定恒泰·珑湖小区,2015年年底入住。“选房时,我看了规划,说周边要修建桂花大桥、雪峰大桥,附近有华夏方圆小学,旁边有1300多亩的西苑公园。这里交通方便、小区环境好,离学校很近。”何典松说,“我们一家三口,再加上老妈看孩子,老爸也偶尔过来,房子小了明显不够住。”于是,他们买了一套145平方米的三房两厅两卫一厨。“我老婆现在怀了二孩,有了两个孩子以后,对房子的需求更大了!”何典松笑着说。

市民王九兰家住双清区雍翠豪苑小区,2016年8月,她在京都世纪城小区买了一套期房,用作儿子的婚房。她儿子今年22岁,目前在南京当兵。她说,儿子过几年会回邵阳发展,她得提前为儿子挑选一套新房。当被问及户型需求时,王九兰说:“要买当然得买120平方米以上的大户型,一步到位买一套面积大的,以后有孙子了,也好照顾。再说,现在的房价还不算贵,有能力得趁早买大户型,万一以后想换房时买不起了,那可怎么办?”

王九兰看了邵阳大道附近多个楼盘,最终看中了京都世纪

二孩政策推动大户型受青睐



环境幽静、配套设施齐全的京都世纪城小区。

城小区,选了一套147平方米的四房户型。“这里靠近市中心医院东院、行政中心和市一中,地段好。看了房子后,觉得容积率低,南北通透采光好,我毫不犹豫就买了。”王九兰表示,大户型一般朝向和景观都比较好,而且房间很多,方便一家子住在一起。大户型一步到位,省了日后搬家的麻烦和选楼的身心俱疲。

京都世纪城小区销售部部长伍春华介绍,看大户型的客户多集中在30至40多岁之间,他们多是以改善居住环境为目的的自住型购房者。他们一般都很看重楼盘的环境、楼间距、户型等许多细节,小区配套是否齐全、日常生活是否便利也在他们的考虑范围内。按照现在的家庭构成,三房刚好符合家庭居住需要:夫妻一间,孩子一间,老人一间。如果不需要老人来带孩子,父母一间,孩子一间,还有一间作为书房或者休闲房间,也是刚需范围。但是

如果家庭生了二孩,三房肯定是不够住的,孩子小时候尚且可以用上下床过渡,但如果孩子长大,哪怕性别相同,还是需要一定的个人空间。那时父母一间,孩子一人一间,老人一间,想要三代同堂,四房也将由改善型需求变为刚需产品。

伍春华说,过去,小两房、小三房的设计,能够控制总价,这种户型很受刚需购房者的欢迎。而随着户型的升级换代,两房的市场需求正变得越来越少。如今,随着二孩政策的全面开放,考虑到现今三代同堂的居住现状,三房基本上是刚需的标配。无论大三房还是小三房,基本占据着销售市场的统治地位,而作为小四房、大四房的户型则呈现越来越强劲的销售势头。面对购房者一步到位的置业需求,他们小区推出了3+1(空中花园)户型,受到了购房者的追捧。

“我住在10楼,在这个高度,不用担心光线和潮湿,采光、通风等各方面条件都比较令人满意。”家住恒泰·珑湖小区的业主何典松表示,楼层太高,他担心会出现诸如水压上不来等情况,再高一点又是扬灰层,环境反而不那么好。何典松认为,自己之所以喜欢小高层,是希望得到安静的环境,如果太高了会感觉整个小区都特别压抑,他没办法接受。

京都世纪城小区销售部部长伍春华说,之前他们楼盘推出7层带电梯的花园洋房、别墅,最近这几年宜居的小高层深受购房者热捧。于是,他们又推出了小高层和高层。小高层是近年涌现的楼市黑马,与多层住宅相比,小高层楼盘建筑密度会降低,由此带来绿地面积增加、楼间距扩大的好处。相对高层也有更短的电梯等候时间、更少的公摊面积等特点,万一停电也能勉强上下楼。很多人喜欢小高层的7至9层,因为离地面更近,可以看到地面风景,舒适度、方便度和空间尺度比高层好,通风、采光、日照基本能满足生活居住需求。虽然价格上相对来说比较贵,但仍有不少人争抢。

宜居小高层住宅受热捧