

# 房地产周刊

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社  
协办:邵阳市房地产开发协会

## 楼市大观

### 打造家门口的花园生活

唐明业 唐华平

新楼盘在入市初期,一些开发商就不惜成本在“园林示范区”“样板房”等场景上进行着重打造,目的是向广大市民展示其项目卖点,以“眼见为实”的营销方式来触动购房者的消费需求。5月16日,位于大祥区火车南站附近一处新楼盘的“园林示范区”和“样板房”同时开放,现场有2680人次到访,可谓人气十足。“园林美宅”的亮相对购房者来说,在惊艳之余确实容易产生消费的冲动。

#### 园林相伴,提高生活品质

随着城市生活品质的提高,特别是在经历了新冠肺炎疫情之后,购房者对买房的标准和要求也更高了,小区居住环境会予以重点考虑。一个楼盘的园林景观营造,不仅能提高观赏价值,提升住宅的宜居指数,对许多改善型购房人群来说,这也恰恰就是生活品质提高的一个重要标志。

园林景观不但有光、形、色、体等一定的空间形态,还具有一定的社会文化内涵,有观赏功能,改善环境功能及使用功能,可以通过其内涵,引发人的情感、意趣、联想、移情等心理变化。

“在这个小区里面行走,感觉比逛公园还舒服!”在建材城经商的姚先生对邵阳恒大华府的园林景观表现出了较高的满意度。小区内阳光草坪、露天泳池、水岸香榭广场、碧波湖、儿童游乐场等30多处休闲娱乐场景,自然缓坡、花团锦簇、特色花架、蜿蜒步道有序相连,立体风景完美呈现。除了楼盘的区位、交通、性价比、户型等“硬指标”外,这种完美情境带来的体验感,主要是通过楼盘的园林、绿地、雕塑、湖景等“软指标”来实现的。

在过去,简单的绿化最常见。大家对小区园林景观的关注度并不高,很多小区仅是在空地上种植些花草树木,缺少主题景观元素,更没有系统性规划。然而现在完全不同了,开发商普遍在小区品质方面想得很周到,这一点广大业主也都能体会到,好的小区景观园林不仅关乎人居环境的改善,更可以融洽小区邻里关系。安身入户早已不是居住的唯一要求,老喜静,少喜动,三世同堂家庭的天伦之乐幸福无比。一些项目在园林设计上全面考量居住者全家庭需求,打造社区全龄活动中心,赋予园林更多功能。为老人下棋、散步和小孩追逐戏闹,提供了一个更舒适、安全的环境。营造理想的小区生活氛围,让居住的幸福向外延伸是一种楼市发展的趋势。

#### 楼盘特色,提升人居环境

近年来,随着外来房企项目的增加,也带来了楼市竞争的风格差异化。我市楼盘形态有欧式建筑、中式徽派建筑、港式现代建筑、英伦风情建筑等,还有目前非常热门的新中式合院建筑风格。园林景观上各项目都不相同特色,如景秀·江南世家的中式江南园林、宝庆府邸的中式徽派园林、中驰公馆的法式风情园林、中驰第一城以“有山有水”的现代自然园林、恒泰珑湖通过超48%的绿化覆盖率打造“后现代新装饰主义风格园林”等先后出现,再是乾道地产旗下的多个“府”“院”系楼盘以新中式园林风格盛行。同时,邵阳楼市又有阳光公园里、晨曦悦府、徐福桃花源、湾田·望江府等项目陆续登场。众多房企之间的竞争越发激烈,都想凭借项目的宜居特色在市场争抢一席之地。

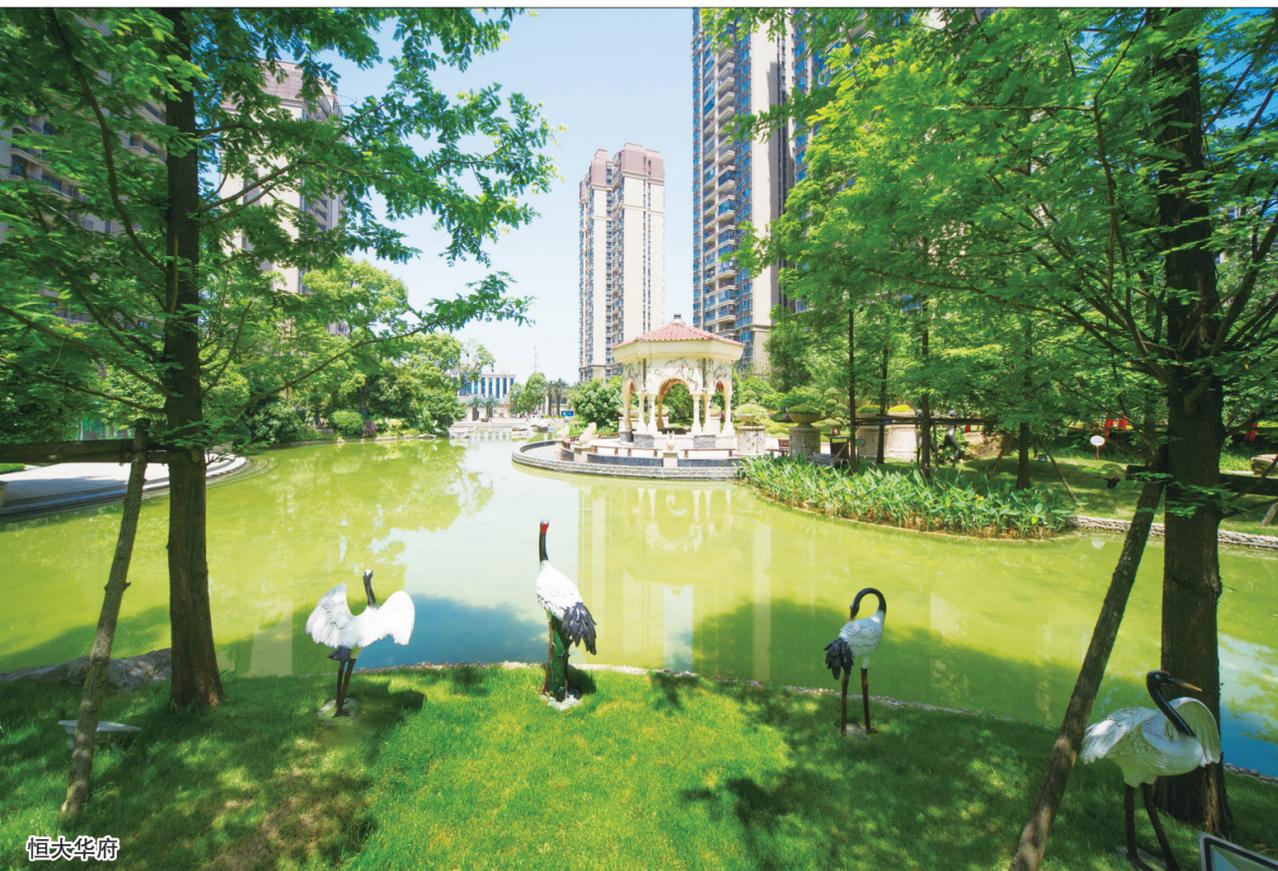
许多的开发商正在着力构建城市品牌楼盘,以其超然的建筑品味,将丰富的建筑文化、园林文化和人文景观文化渗透到项目中。为了使住宅项目的园林景观更具特色和竞争力,一些开发商不惜重金聘请国内外知名景观设计师为自己的楼盘量身定做,甚至先造景观再建楼。开发商们对项目进行精雕细琢,除了弥足珍贵的自然景观之外,在丰富植被、小桥流水、园林小品、叠水景致、台地园林等设计上提升。通过打造小区特色园林景观,为全面提升邵阳的居住品质、生活品质及城市景观品质贡献力量。

#### 入则宁静,彰显楼盘价值

“打造完美视觉的园林景观,会给楼盘带来更多显而易见的价值。”5月19日,据西湖春天营销负责人刘伟介绍,西湖春天开阔的楼间距和丰富的园林景观有着先天优势,因为容积率低至2.66,所以小区园林景观带来的居住环境被购房者普遍认同,也拉近了开发商和购房者之间的距离。2018年10月,随着项目30多亩的中式园林苏杭风格的西湖公园的建成开放,这一处“环境优美、水声潺潺”的小区被更多购房者所选择。目前,西湖春天已成为北塔区热销楼盘之一,项目共售出近1700套房子,均价达到5200元/平方米左右。

如今,各大品牌房企在项目建设过程中,不断加强园林建设方面的投入,力求园林环境与建筑相互映衬,相得益彰,从而创造出优美舒适的景观环境,力争打造完美的生态宜居美宅。与此同时,这些精心打造的园林景观楼盘引入了知名物业,如金碧物业、观澜湖物业、南都物业、碧桂园物业、保利物业等,既能享受园林美景又有品牌物业作保障,让业主真心感受到楼盘的价值。

在人们对居住环境的要求越来越高的时候,小区园林景观这道风景也正以宽阔视野、秀丽景色、清雅环境等优势吸引着渴望改善生活的人们,品质住宅的发展已经进入了新的时期。



恒大华府

推窗即是满眼绿意,优美的小区环境让心情更愉悦。



恒大华府

小区内空气清新,又有大面积的绿地,茶余饭后散步休闲很是惬意。



乾道大院

新中式园林景观,既有传统文化精髓,又富有时代气息。



西湖春天

西湖公园浓缩了西湖十景,为业主带来美的享受。

## 一窗绿韵

### ——特色楼盘园林景观扫描

园林景观作为小区业主的共享空间和城市住宅生态环境的载体,不仅能增加住宅的舒适性,还是衡量社区综合品质的重要指标之一。事实上,越来越多的开发商已开始注重景观规划观赏性与实用性的结合,楼盘的园林景观已经成为提升项目附加值最有效的一种手段。

图片为5月19日在邵阳恒大华府、西湖春天、乾道大院等楼盘的实景拍摄。

唐明业 摄



乾道大院

一方小院,感受城市繁华深处的静谧。



西湖春天

秀美的园林小区。

## 选期房还是选现房?

陈星

力,担心房子烂尾,而且买现房可以直接看到房子的质量、设施和小区环境,这样的房子买来也放心些。

记者在采访中发现,很多人对于现房和期房有不同的见解,那么他们的区别到底在哪呢?

某房地产开发公司销售总监杨芊介绍,期房指的是目前仍在建的,还没有完工的房子,在没有完工的情况下,房子是不能交付给客户使用的,而现房的意思就很明确了,和现货是一个意思,也就是现在就有现房可以交付,交付完之后,消费者就可以住进来了,所以说,买期房和现房的区别就体现出来了。

当然,买期房和现房的区别还包括价格、购房合同、配套、房屋结构等方面,因为买期房和现房所签订的购房合同,肯定是不一样的,期房签订的是《商品房预售合同》,而现房就是《商品房现房买卖合同》。现房的配套设施也相对齐全很多,但期房有没有配套设施就不得而知了,因为房子没建好,一切都会存在变数。

总的来说,买现房的风险比较低,因为看得见、摸得着,楼间距、采光、通风情况或是户型,消费者都能看得一清二楚,买的时候也会比较放心,但是期房最大的优点就是价格,因为它的价格比现房便宜实惠很多。

人们在买房子时,有些人想要直接买现房,而有些人则会觉得买期房相对没有那么大的压力。那么大家都是怎么选择的呢?5月21日,记者采访了几位购房者,听听他们的见解。

小罗是一名人民教师,一直和父母住在一块,最近她萌生一个想法,买一套小一点的房子,一个人出来单住。

在看过好几套房子以后,她始终抉择不下,她看中了一套80平方米的两居室准现房,如果现在下手买了以后,就马上要面临装修、买家电,缴纳物业费,再加上房贷,经济压力就非常大。

在火车南站这边则看中一套期房,要两年以后才交房。“我觉得期房可能还好一些,现房买了现在无法入住,养房成本就高了,期房可以给自己两年的时间存钱装修,经济压力没那么大。”小罗说。

陈明今年26岁,他则表示如果买房一定会买现房,因为买期房不知道开发商实