买房置业:还得挑个好户型

唐明业 唐华平

“如果有条件,买套好户型的房子还是住得舒服些”。在北塔区买房的吴女士表示。买房子首先是看地段,挑好了地段,接下来就是看具体的房子户型。现如今很多购房人的关注重点放在地段和配套,挑选过程中往往很容易忽视房子自身的品质。对于自住很多年的房子而言,一朝购房不慎,接下去几年都可能在懊悔中度过。在其余条件差不多的情况下,房子的户型作为决定房子居住品质的一大要素,是买房中最值得关注的。

挑选户型看仔细。

市场随着需求发生变化

“目前,客户对一个楼盘的理解,不再仅仅停留在图纸和售楼人员的口头表述上,更多的是眼见为实”。扬帆晨曦刘经理介绍,近些年很多购房客户直接要求去样板间看实际户型。我市像恒大、碧桂园、乾道、晨曦等品牌开发商运用“样板间展示区”、“园林景观示范区”、“工法展示区”等直观的体验式营销方式,让客户提前感受各个项目的品质所在。

这些年,随着楼市整体的不断发展,购房者的需求与开发商的供给都在紧紧跟随生活需求发生变化。从过去五六十平方米有个住的地方就行,到后来的八九十平方米,再到现在的标准三房或四房,大家追求的户型面积也越来越大。随着二孩政策放开,改善性购房者不得不考虑得更周全,最好是能一步到位。

所以,现如今购房者在买房的时候,考虑的因素也就越来越多了,一般考虑区域发展的潜力,交通的通达性,商业、生活、医疗、教育等配套的便利性,开发企业的品牌价值,物业服务的水平等。一些精明的购房者,都会仔细了解项目本身的容积率,建筑密度(楼间距)大小,绿化率高低,车位配比如何,在户型挑选上也会花去更多的时间。

大户型或成为需求主力

“在未来十年,甚至二十年,大户型或将成为楼市的主力产品”。楼盘销售小李表示,前几年,商品房市场已经从过去的两房发展到现在四房大空间,从房地产的发展来看,户型面积逐渐增大,密度逐渐降低,舒适宜居的房子已经成为楼市当前供给的主力军。尤其是具有宽敞宜居、设计高端、贴心的物业服务等优势的楼盘,是现在购房者共同的向往。

目前,我市一些大户型楼盘,满足了大众这方面的需求。像乾道和府6#栋户型产品有建筑面积约143.78平方米的宽敞四房户型,多开间飘窗设计,功能分区开阔实用。位于北塔区的恒大华府三期25#栋阔景高层,近期推出了建筑面积约136.89平方米和140.26平方米四房两厅两卫、多卧室朝南、飘窗落地、超大阳台户型。邵阳大道香山道项目采取7米阔厅挑高空间设计,建筑面积132至249平方米户型。碧桂园宝庆府二期翰林苑推出平墅产品:建筑面积为192平方米的五房两厅三卫及建筑面积为265平方米的六房两厅四卫的房型。热销楼盘晨曦·悦府6#栋,建筑面积约为137至169平方米,超大赠送面积及超高得房率的天空院墅产品很受市场欢迎。规划总面积约28万平方米的湾田·望江府推出建筑面积涵盖了115至210平方米的户型。

挑选好户型有讲究

想买一套称心如意好户型的房子并不困难。“好的户型必然具有共性,而这些共性可以归纳为以下这些原则:透气良好、动静分离、干湿分离、动线合理、尺寸合理等”。与客户打了十几年交道的和兴房产销售经理邓新燕表示,挑选好户型有这些讲究。

通透良好和动静分离是首要原则。通透主要指的是通风和采光。通风性决定了房间容不容易潮湿和闷热,采光性则决定了房间会不会阴暗。一般而言,要达到通透的效果,需要有良好的采光面和对流性。而要实现好的采光,通常要求户型方正。要实现好的通风性,则最好是两面通风,并且这两面形成对流,可以快速换走室内气体。像明厨明卫,厨房和卫生间都至少拥有一个窗户。

动区一般指日常起居和会客之所,日常活动较频繁,通常是客厅、厨房和次卫。而静区则是休息和阅读之处,需要安静,一般是卧室、书房和主卧。一般动静分离的户型,都会尽量把房间安排在内侧,通常的特征是由过道分离动区和静区。

干湿分离和动线合理这两点必不可少。干湿分离需要从两个角度判断。一个角度是厨房和卫生间这两个容易产生湿气的地方,是否和卧室、客厅分开了;另一个角度则是,卫生间中容易产生水汽的部分是否被分开了。前者如果没有分开,容易造成油烟、污水侵染到怕脏怕湿的卧室和客厅,而后者如果没有分开,则容易使得整个卫生间湿漉漉的。所以,干湿分离的户型,一般是让厨房和卫生间远离房间。

动线指的是在房间内活动所需经过的路线。动线合理的户型,能够使得居住者在房间内的活动更加顺畅自如。一个判断动线是否合理的办法是,看从入户门出发,是否可以不经过客厅、卧室、厨房中的任一个区域到达另一个区域。

尺寸合理和朝向良好同样重要。对于一种户型来说,除了需要满足上述条件之外,还需要具有合理的尺寸。毕竟,你不希望你的冰箱、衣柜、沙发、电视安放不下。因此,考虑到日常生活的需要,客厅、餐厅、主卧、其他卧室、卫生间、厨房等的尺寸,仍然是好户型需要考虑的因素。

关于房屋的朝向问题,一些常用的判断法则是:客厅、卧室朝南。如此可具有更好的采光性和通风性,做到冬暖夏凉。卫生间不宜朝西:朝西易潮湿且不容易杀菌。厨房不朝北:刮北风容易油烟倒灌。

除了以上这些通用性判断原则之外,业内人士还有一些建议:不挑选厕所门正对房门的户型;不挑选入户门正对电梯间的户型;不挑选卫浴布局不合理的户型;不挑选窗户正对走廊的户型:如厨房的窗户开放在走廊,那么主人穿着睡衣在做饭时,邻居路过可看到厨房内,是比较尴尬的事情。考虑南北通透时,不能只看户型图,还要看楼层平面图,因为有可能北向窗户实际是采不到光通不到风的。

关于挑选户型这一方面,过来人的经验很重要,只要真正住过的人,才能说出最直观的体验,能够更清楚地知道什么样的户型住起来更舒服。房子的户型好坏直接影响居住品质,所以不能马虎。

8月18日,市区邵水河上的桃花桥上部结构即将合龙。该项目地处大祥区茅坪村与双清区金家塘跨邵水段,东承白马大道,西接湖口井路,建成后,将极大地改善我市城区路网结构。 邵阳日报记者 朱大建 通讯员 李少平 摄影报道

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

7月房价稳字当头 调控更加及时精准

8月14日,国家统计局公布的商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,7月份70个大中城市房地产市场价格总体平稳,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅回落或与上月相同。

国家统计局城市司首席统计师孔鹏表示,7月份各地深入贯彻落实党中央、国务院部署,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,不将房地产作为短期刺激经济的手段,着力稳地价、稳房价、稳预期,因城施策、一城一策,及时科学精准调控,促进房地产市场平稳健康发展。

孔鹏介绍,7月份,初步测算,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.4%、0.8%和0.6%。二手住宅销售价格环比上涨0.7%,涨幅比上月回落0.3个百分点。其中,北京持平,上海、广州和深圳分别上涨0.5%、1.6%和1.2%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月回落0.4个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅与上月相同。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.8%和0.5%,涨幅均与上月相同。

数据显示,7月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅略有扩大,二三线城市涨幅持续回落。

孔鹏介绍,7月份,初步测算,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.6%和5.7%,涨幅比上月分别扩大0.3个和0.5个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨5.1%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格同比上涨2.0%,涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续15个月相同或回落。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.5%和1.8%,涨幅比上月分别回落0.1个和0.2个百分点,均连续16个月相同或回落。

据统计,7月份,70个大中城市中,新建商品住宅价格与上月相比上涨的城市有59个,持平的有5个,下降的有6个。上涨较多的城市有:银川上涨2.0%,徐州上涨1.6%,唐山上涨1.4%,无锡上涨1.3%,锦州、济宁上涨1.1%,丹东、惠州上涨1.0%。下降的6个城市分别是太原、牡丹江、安庆、北海、南充、遵义。

(据新华网)

楼盘动态

和裕国际 致力筑就高品质生活

客户在沙盘前了解项目情况。

不惊艳,不亮相。8月16日,和裕国际营销中心正式开放,慕名而来的客户和嘉宾齐聚一堂,共同见证这一以筑就高品质生活为己任的项目启幕。

和裕国际位于新邵县大坪经济开发区蔡锷大道与财兴路交会处,是由湖南祥盛置业有限公司斥巨资精心打造的山水生态城项目,总建筑面积120000平方米,规划建设6栋高层建筑、1栋品牌酒店及部分临街商铺。产品设计户型为南北通透,面积涵盖128至145平方米的三房和四房。项目周边生活配套有学校、酒店、医院、农贸市场、银行、商场等。

“和裕国际将以最严苛的工程质量打造成新邵的明星楼盘。以最优质有温度的人性化服务,让所有业主住得‘放心、安心、舒心’”。在开放仪式上,湖南祥盛置业有限公司董事长谢俊博表达了和裕国际项目开启新邵人居新篇章的决心。该公司此前以从事建筑工程为主,32年来以诚信经营的理念在我市成功承建了众多工程项目,一直被市场认可。(唐明业 陈景)