

好不容易攒足了房款，李萌又犯了难，面对市场上众多的楼盘，该如何选择？什么样的房子才是居有所值？遭遇这个难题的不仅仅只是李萌，多数购房者在面对选择时都有些无所适从。为此，记者经过走访调查，总结出了居有其值的好房子的8大标准。 晚报记者 袁瑞清

居有其值，好房子有八大表情

表情 / 规划——和谐美观

去年，杨先生在西区购买了一套120平方米的房子，当初因为价格低而欣喜不已，但入住后却遭遇到了一大堆难题，“容积率太高，住宅面宽过小，室内外通风环境也不好，真后悔当初贪图便宜，忽略了楼盘的品质。”

规划不仅决定了一个社区的总体布局，也与业主今后的生活息息相关。“好的社区除了要使土地、建筑与园林布局达到协调、美观外，同样还会注重生活空间、区位的安排等，好社区就是各种因素和谐的结果”，在地产界工作了10余年的肖铭说，购房者在买房时，一定要详细了解项目的整体规划，这是关系到业主未来生活品质的重要因素。

表情 / 社区——设施完善

上半年，温女士一家终于住进了位于郑州北区的新房，几个月的切身体验，最让她感到满意的就是良好的社区氛围，“这里是今后城市发展的重要区域，周边商业、学校、交通、医疗等配套设施完善，社区环境优美，升值的空间肯定也很大。”

对于社区来说，最重要的是要充满人性化，这同样可以表现在许多方面，比如可以实行人车分流，使得交通便捷、安全，尽可能小地影响社区的居住环境；社区周边环境的选择，最好要有完善的生活配套，如公交车站、人工湖泊、学校、医院、大型超市、休憩园林等。

表情 / 物管——贴心舒适

入住后，业主平时打交道最多的可能也就是社区的物业管理公司了，这将直接影响到业主居住的舒适度，一个没有良好物管的房子绝对算不上品质好的房子。口碑、安全性、尊贵感、舒适度，这些都源于社区的物管。“选择好的物管，就是选择了享受，锁定了物业增值。”

表情 / 绿化——越多越好

“小区绿化搞得怎样？”很多购房者在买房时，都会问到这样一个问题。其实在居住环境中，一个重要的硬性指标便是绿地率，就是指居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总面积的百分比。

但在实际购房中，消费者往往将“绿地率”与“绿化覆盖率”等同起来，但事实上，这是两个完全不同的概念：绿地不包括阳台和屋顶绿化。居住区的绿地具有多方面的益处，如遮阳、防风防尘、杀菌消毒等。

表情 / 户型——简单实用

什么样的户型才是好户型？杨小姐的观点是，简单、实用，“身边有些朋友为了一个好看的户型而忽视其他方面，后来发现这些户型华而不实，给生活带来了许多不便，得不偿失。”

“注意看户型的进深和面宽，避免进深、面宽过大或者过小，避免过分凸凹，避免有过分的公摊面积，避免主要功能空间面积配置不合理”，肖铭介绍说，一般情况下，主卧室的面积不应小于12平方米，防止出现主卧室与客厅互相干扰的局面。同时，厨卫的配置则要注意管道的走向是否合理，房内有无公共管道，比如消防管道、上下水公共排管等。

表情 / 得房率——不高不低

在购房过程中，得房率往往被消费者忽视。肖铭说，得房率是买房比较重要的一个指标，它其实是指可供住户支配的面积与每户建筑面积（包括公用部分面积）之比。“在计算房屋面积时，其实我们计算的是建筑面积，所以得房率太低，不实惠；太高，不方便。因为得房率越高，公共部分的面积就越少，住户会感到压抑。”

他说，一般多层得房率在85%以上，高层由于电梯和消防通道面积大，一般在65%~75%之间。

表情 / 楼间距——越大越好

想起刚买的新房，张先生夫妇心里就不痛快。由于楼盘的楼间距过小，他家房子的视野被前面的楼挡去了大半，就连阳光也很少能照射进来，“有时候白天还要开灯，要不就是一片漆黑。”

楼间距是楼的总高度和楼与楼之间距离的比例。楼间距比例越大，楼与楼之间的距离也就越大，业主能得到的视野空间也就越广阔，楼宇间的空气流通也就越通畅，避免楼宇之间出现清晰的对望和嘈杂干扰，从而确保业主居家的私密性。

表情 / 停车位——满足需要

有车一族不断增多，而一些社区的停车位却远远不能满足需要。前段时间，媒体广泛谈论的天价停车位就是这个矛盾的写实写照。

能否解决好停车问题成了许多业主极为关心的问题，也是考量楼盘品质的重要标准。由于建造地下车位的成本远高于修建地上建筑，许多开发商都在这一问题上避重就轻，不断权衡其中利弊，“地下车位多了，修建成本就要摊高；地上车位多了，就会影响社区美观。”

看看这些楼盘是不是居有其值

远大理想城：规划魅力

一轴、两廓、三海、五街、十五院落，或许只有在理想城，你才会惊叹合理规划所带来的和谐与震撼。其规划理念源于欧洲街区肌理，取于意大利托斯卡纳地区小镇规划风情，属典型的强调街区与组团围合的大私家家庭院。在理想城，房子的价值远远超过其本身。



康桥上城品：考究生活

康桥上城品给人的感觉就仿佛一件极致考究的作品，浑身上下透露着贵族气质，将一种浪漫的地中海风情带到了郑州。它是一种内敛于心的成熟与稳重，更是一种优雅于外的风格与风度。这里是一种意境深远的生活境界，更是一种张弛有度的人生态度。在这里的居住，就是一种对幸福的品味和对品质的考究。



宏田水岸鑫城三期：和谐之美

临水的住宅总令人神往，宏田水岸鑫城三期——天鹅湾将这种享受发挥到了极致。私享26万平方米天然稀缺湖泊，位于商都大道郑州电力学院东侧，地处城市战略核心地带，距CBD不足20分钟车程，被誉为“清馨优雅的现代‘桃花源’”。



鑫苑·国际城市花园：完美配套

位于金水路旁，介于二七商圈与碧沙岗商圈之间，只要这个条件，鑫苑国际城市花园就足以令人心动。而其完美的配套更令人惊羡。餐饮、娱乐、购物、教育、医疗、交通等市政配套齐全，更兼有中心城区罕有双气社区，这些都注定了生活的丰盛和产品的稀有。



广厦城市之巅：爱心之城

如果文化路是人所公认不二的金尊的话，中国首个以“爱”为主题的街区——“情人街”在这里落成，既迎合了都市人的小资情调又占据了天时地利的区位优势，且无论是即将售罄的“玫瑰公寓”还是正在进行的“榕树上”，最闪耀的莫过于它。



思达·优典：臻作品质

生活向北，已成为了多数郑州人的共识。位于东风路与天明路附近的思达·优典无疑是这一区域内的典范之作，作为一个稀缺的大型双气社区，小区配套完善，幼儿园、小学、会所等，周边有绿荫广场，云集多所高校。而其户型设计更趋于完美，面积在70~110平方米，户型设计紧凑，空间利用合理。



金色港湾·蓝钻：胜境佳园

无论从哪个方面看，金色港湾·蓝钻都焕发着迷人的光彩，浪漫的新加坡风情小镇让人痴迷。历经对建筑和公园生活的无尽苛求，重新定义新都市主义城市豪宅新标准。“现代、文明、自然、浪漫”的生活理念已然深入业主心中。



方圆创世：HOPSCA时代

方圆创世的一大亮点便是其对城市生活方式的创新，首次在中原地产界提出了HOPSCA概念。HOPSCA意为“城市综合生活街区”，源自巴黎拉德方斯。难能可贵的是，方圆创世并没有简单的实践“拿来主义”，而是因地制宜，将项目打造成郑州唯一集六大业态为一体的国际街区。