

高房价下 “住得精致”在无奈中流行

一周资讯

责任与担当 “推动力”特刊揭开华彩乐章

金秋送爽,秋菊暗香。在新中国成立60周年的华彩乐章即将敲响之时,9月24日,郑州晚报整合多方资源,隆重推出庆祝新中国成立六十周年暨《十一黄金周购房宝典特刊》——“推动力”!

据活动组委会负责人介绍,推出此次活动旨在总结弘扬新中国成立以来郑州房地产取得的辉煌成就,反映房地产业在国民经济中的支柱性作用,大力褒扬郑州房产建设的典范项目,进一步倡导阳光地产、品质地产及诚信地产,展示中原地产取得的伟大成就,突出房地产行业在为改善人居环境、推动城市化进程中所做出的贡献!进而促进黄金周期间的中原消费者房地产消费。

十一黄金周即将来临,中原楼市风云激荡,房地产业迎来了黄金旺季,如何打好“黄金周”这一仗,事关众多房地产企业销售业绩、品牌影响力的再提升。

为有效配合黄金周前的宣传营销,本报地产部将整合多方资源献给广大市民一份丰盛的黄金周地产消费大餐。据悉,本次特刊不仅为2009年“十一黄金周”搭建最全的购房平台,精选六条购房线路,提供内容丰富、资讯齐全、服务到位的导购指南,还将为消费者推出“城市推动力楼盘及区域推动力楼盘”等。

晚报记者 王磊

建业与宋庆龄基金会 签署合作协议

2009年9月15日,建业集团与河南省宋庆龄基金会正式签署项目合作协议,意味着双方将以周口项目合作开发为开始,正式拉开双方就房产开发、城市建设、公益事业等方面合作的序幕。该项目位于周口西南部,总占地规模1500亩,总建筑面积超过百万平方米,打造成“西班牙、南加州、新加坡”多国风情组团建筑群。本次项目合作,开启了河南品牌企业与品牌公益机构深层次合作发展的先河。

刘涛

永威·西苑全面封顶

2009年9月16日,位于郑州市陇海路与昆仑路交会处的永威·西苑项目全面封顶。永威·西苑总面积6万㎡,由3栋15层高层和1栋14层高层围合,89~122㎡全明户型,南北双阳台设计,户户都赠送面积最高可达15㎡,可做书房、阳台随您自由切换。据悉,永威·西苑将在2010年底全面交付使用,永威置业将继续秉承“营造城市居住新价值”的经营理念,持续为中原百姓营造高品质的房屋和高品位的生活。

全玉梅

郑州8月份的楼市销售数据甫一公布,人们对“金九银十”便由战战兢兢地期待演变为内心的极度肯定,显然,不管最终成交量到底几何,房价的涨势似乎还看不到头。但是西安某项目不足13平方米的超小户型又引发了市场的关注,“青睐小户型”、“住得精致”究竟是流行还是迫于高房价下的无奈选择?

晚报记者 王亚平

【现象】

“坐在马桶上洗澡” 房子越买越小

对于一些年轻人来说,想要买套八九十平方米的房子越来越力不从心,只好买小点,再小点……一些大城市,适应这部分需求的商品房已经出现。上海某开发商最近推出以超小户型为主的楼盘,最小户型只有22平方米;而西安出现的最小户型甚至不足13平方米,据说需要“坐在马桶上洗澡”。

据中国青年报调查(其中“80后”占60.9%，“70后”占25.5%)显示,52.1%的人认同超小户型让很多年轻人圆了住房梦;也有44.1%的人表示超小户型其实是年轻人的无奈选择。

近两年,小户型逐渐成为购房者的“新宠”,尤其得到80后的青睐,以小户型为主的楼盘总能取得不俗的销售业绩。据深圳泰辰提供的资料显示,8月份全郑州市商品住宅户平均成交备案面积同7月相比明显减小,金水区从7月的94平方米变为8月的84.38平方米,惠济区则从93平方米变为8月的70.19平方米。

“今年,六七十平方米的小户型明显卖得很火,幸福港湾在开盘当天,所有的两房房源迅速清仓,这令我们都感到有些不可思议。”正商地产营销总监张琼表示。

当然,郑州尚没有出现类似西安的不足13平方米的超小户型出现,不过随着房价的不断上涨,要想实现居者有其屋,在控制总价的前提下购买小户型乃至超小户型将成为现实。



【原因】财富收入远跟不上房价的上涨速度

“原来租房时,我就好比一只没有脚的鸟儿,永远四处奔波无法停歇。如今有了一套小房子,我终于在这座城市有家了,这是我心灵的归宿。”在北区某楼盘购买了一套不足30平方米房子的小赵这样说道。

记者曾去过该户型样板间,除了一张床和一个不到3平方米的卫生间,这套房子几乎没有多余的地方。但是除了深受投资客青睐外,还受到了不少年轻人的追捧,他们与小赵有着相同的梦想。

在航海路与大学路交会处一楼盘内,一套建筑面积为45平方米的小户型,在装修时却被隔成两个房间。“小的给孩子住,大的我们夫妇住,客厅小一点甚至不要都没有关系。”房主孙女士笑着说。隔好之后,原本较为明亮的室内

空间变得昏暗起来,白天在家都得开灯。而该楼盘中,与孙女士进行一样“改装”的还有很多户。

“在现有房价下,我们也只能买这么大的房子,如果买得起,谁不想住大房子。”孙女士无奈地说。

深圳泰辰置业顾问有限公司总经理周心罡分析说,小户型之所以卖得比较好,折射的是高房价的尴尬和现实,在房价不断上涨的同时,老百姓的个人收入并没有明显提升,人们只能通过缩小住房面积来满足支付能力。

“由于购买能力有限,在实际销售中,很多购房者是在控制总价的基础上挑选房源,因此面积较小又能满足各种居住功能的房源备受青睐。”张琼坦言。

【出口】设计创新,实现功能的集约型分配

在网上也有人士直言:“小户型房子卖得好,与‘市场需求’有关,但是也不要轻易掩饰这种需求背后的被动与无奈,这背后有太多生存与权利的困境。在城市,户口、教育以及相关社会保障,都被一纸房屋产权证捆绑得死死的。没有自己的房子,那是很麻烦的事。”

正如该人士直言,一纸房屋产权证对于一个家庭的城市而言,相应的社会保障意义或许大于居住意义,这也正是人们为什么飞蛾扑火般涌向买房大军的主要原因。永威置业副总经理马水旺在分析较强的市场需求时,也把户口问题作为重要的推动因素。

这样的现状和大部分老百姓的收入不可能在短时期内得以改观,那么如何在较小的面

积内实现各项居住功能的齐备成为摆在开发商面前的难题。“人们买小户型最怕暗厨、暗卫,一般市场上明厨明卫的小户型都能实现不错的销售业绩。”金峰金岸国际项目负责人陈伟膺说,“广州、深圳的房地产业比郑州要领先几年,如今在南方城市,买小户型也能满足居家生活。”

“当面积小了之后,对户型的创新设计就有较高的要求,又要满足各项功能,面积配比又要合理,如何实现集约化分配极为重要。”周心罡认为。

也有人士建议,对于既无法享受保障性住房又无力支撑高房价的“夹心层”,应推出更多的限价房以供其购买。

寻访美丽“蜗居”

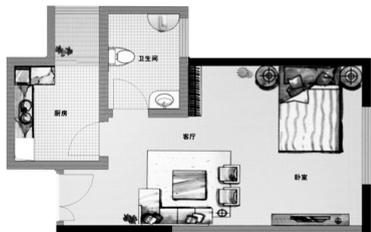
“小户”当道的今天,郑州楼市在售的楼盘几乎都可见它的影子,只是户型设计并不都尽如人意。近日,记者走访了多家项目,搜集了40~60平方米左右的经典小户,看看他们是如何在“螺蛳壳里建道场”的。

金峰金岸国际 42.56平方米

特点:明厨明卫

分析:在金峰金岸国际项目售楼中心,记者很快就被该户型吸引。

首先这不是类似于“筒子楼”的小户型;其次,建筑面积约42.56平方米,但是做到了明厨明卫;最后,由于室内具备多个采光点,室内空间较亮,虽然没有私密的卧室,但住户可以将卧室用软隔断或者硬隔断隔开,客厅也可以通过厨房和卫生间的窗户进行采光。



中原新城 52平方米

特点:一房一厅,具备单独的卧室区

分析:实现了卧室与客厅动静分离的该户型,得到了很多年轻人的青睐。特别是去该户型样板间亲自感受,该户型与传统存在的“标间”式小户型有很大区别。

从户型图上看,这个大一房的客厅还可隔出一个房间做书房或卧室,从而变成小两房。较大的观景阳台也是一大特色。除此之外,该项目40多平方米的小户型同样具有独立的卧室。



正商蔚蓝港湾 64.15平方米

特点:全明采光,南北通透

分析:小两房是80后新婚置业者的最爱,在相对小的空间内,具备齐全的功能实属不易。在市场上,记者看到的小两房很多无法实现南北通透,如果室内空间要通风,必须打开房门,与通道对流空气。且大多是暗卫,客厅采光要依赖卧室。

而从该户型图上看,各功能区均有合适的光源,厨房还有阳台以供储物。主卧与次卧的遥相呼应,有利于空气对流,实现室内良好的通风。

