

2012年3月郑州市区商住房卖了7370套,成为郑州市实施限购政策以来最大的月销量,4月份短暂的6342套回调后,5月份销量高达9291套,创下17个月来的新高。与此同时,5月份市区商住房投放量达到133.87万平方米,创下了44个月来的新高。

3月份至今,消费者渐渐大胆入市购房,开发商也加大了开发的步伐。你,是在为何时购房犹豫,还是为如何买到好房子而徘徊?

带着这些疑问,连日来,本报记者采访了众多业内人士和部分楼盘,通过他们的讲述可望为你买房置业提供些许帮助。

记者 胡审兵

3月份商住房热卖7370套,创下限购政策实施以来最大月销量 5月份商住房销量9291套,创下17个月销量新高 曾经看房者稀少的售楼部持续热闹起来 5个方面着手,帮您选择好房子



郑州部分楼盘展示

在本报对郑州多个楼盘的采访调研中,部分都或多或少地存在着各种问题。或没有良好的会所设置,或是社区容积率太高,或是建筑工程质量未能得到国家正规的荣誉认可,或是地段偏远、地理优越性差,或是配套设施不佳,文中的调查内容,希望能为你看房选房时提供一份参考。各楼盘的具体现状以开发商介绍和购房合同约定为准。

注:本表格内容仅供参考,请以楼盘实际或购买合同为准。

郑州市主城区品质楼盘调研

项目	地段	容积率	教育配套	健康配套	生活配套	景观	建筑标准	质量荣誉
(管城) 紫荆尚都	紧临陇海路,处于城市中轴紫荆山路与陇海路交叉口向南300米	2.688	双语九班制小哈佛幼儿园、工二村小学、创新街小学、三中、五中、回六中	国际标准六泳道恒温游泳馆、国际一线品牌所打造的健身房、室外灯光网球场等	周边有大润发超市、易初莲花、紫荆山商圈、火车站商圈、二七商圈、郑汴路商圈	8000平方米中央景观区、叠水景观,中央广场、台阶绿化、宅间花园	双气地暖 全自动铝合金入户大堂门,实现智能家居的光纤数字化网络,日立电梯,断桥铝合金窗	获得“中州杯”,优质结构“商鼎杯”
(管城) 正商新蓝钻	紧临航海路,新蓝钻三期临果园路	3.5	福斯特幼儿园;港湾小学、贝斯特小学,63中	有会所,但尚未起用且未确定健身项目	5万平方米主体商业,临近航海路商圈	江南园林,1万平方米中心景观	暖气片 电梯品牌未定 断桥铝合金窗	国家广厦奖
(中原) 方圆经纬	郑州市中原区桐柏路与棉纺路交会处东北角	3.47	互助路小学、伊河路小学、建设路第二小学、第51中学	会所功能未定	超市:思达超市、左右间超市、丹尼斯大卖场、大商超市 酒店:裕达国贸酒店	采用5134景观设计理念,即5个主题景观组团等	各品牌未定	无
(金水) 圣菲城	金水区花园路与渠东路交会处向西500米	3.49	中小学:四十七中、文化路三小等	小区内部有休闲运动场地,小区一期大门口有游泳馆	综合商场:丹尼斯、招商银行等,河南省煤炭总医院等医院	绿化率40% 园林景观	无暖气	无
(金水) 普罗旺世	金水区国基路索凌路口向北500米	1.5	北大普罗旺世国际幼儿园、一八联合国际学校		7000平方米运动健身会馆、1500平方米温水游泳馆、5万平方米配套商业	中原首个3.5万平方米私家公园、双气地暖	电梯品牌未定 断桥铝合金窗	“建筑节能示范工程”

蚁族们的烦恼

小张与女朋友原本计划在去年年底买房结婚,由于遇上房地产市场调控而推迟了购房计划。“每天下班后拖着疲惫的身体回到租房里,就想着能否早一天去买属于自己的房子”,在市区一家企业上班的小张说,这几年一直在为买房攒钱,现在租的是个旧房子,每次老人过来了就催问怎么还不买房子、准备什么时候结婚?在转了市区多个楼盘后,6月份他和女朋友相中了一套房子,前几天决定买下来。

像小张一样,越来越多的年轻人都成了购房的刚需族,要么是为了结婚,要么是为了准备要孩子希望有个更宽敞的家。

作为大宗商品的住房,如何去买房?怎样才算买到好房子?当你将一座房子当做自己安全的避风港,可以无忧无虑地生活,孩子也可以在优质教育里健康成长,可以说你已选对了优质的房子。

怎样选择好房子

对于刚需置业的人群来说,买房子讲究精挑细选,是什么决定了建筑的品质,是区位、是交通……还是配套?业内人士认为,当品质建筑成为人们选房置业的重要指标,要选一套十全十美的房子很不容易。在符合经济条件的大前提下,交通条件、周边配套、社区环境、建筑品质、教育环境等是买房置业者关注的要点。

一、选好房子首看区位地段。

地段可以说是好房子的第一要素,城中心的稀缺性,以及四通八达的交通环境,都能使房子大幅增值。如果附近再有地铁站点,更会为未来物业的升值提供很好的增长平台,这样的房子,就是你的上上之选。

二、看小区的容积率。

容积率是一个小区的总建筑面积与用地面积的比率。一个好的居住小区,高层住宅容积率应不超过3.5,多层住宅应不超过2,绿地率应不低于30%。对开发商来说,一个较高的容积率,能建更高的楼房,从而占用较多的购房者的生活空间,摊薄较高的楼面地价,即使楼盘定价低一些,你住进去后一定会感到压抑,并人满为患,何谈舒适与幸福?一个绝佳的低容积率可以让你身处建筑丛林中而不觉压抑,如果小区内能布置更多的景致,使篮球场、网球场这些看似奢侈的场地能在项目中体现,可称之为“花园式的庭院”了。

三、社区配套。

1.景观设置:景观是每个社区着力打造和宣传的重头戏,无论是中心景观组团的打造,还是宅间景观的规划无不考虑到了日后社区生活的观赏性和趣味性。相比较来说,社区内部具备了局部的台地、坡地,包括中央水景的合理应用更能凸显出项目的品质。

2.停车设置:当前,社区规划建设中,停车方式的设置一般分为地上停车和地下停车两种,地上停车不仅存在安全隐患,也对社区环境有极大的影

响,尾气、噪声、晚上的灯光让你的健康、休息受到影响,犹如置身马路上一样。好房子一定要做到全地下停车,人车分流。这样可以保障社区内的空间秩序,让生活更加安全、自如。

3.采暖设施:各项目根据不同的情况,在采暖设施预装的形式上,一般采用落地式、壁挂式和地暖,落地式和壁挂式都存在诸如干扰后期装修、室内温度不均衡等情况,记者在采访过程中了解到准购房客户们更希望所选择的项目可以选用地暖,一是方便后期装修,二是室内温度均衡,所以地暖对于好房子也是必不可少的。

4.会所设置:高标准的会所是品质生活的载体,大多数的项目也都设置这一功能,但普遍存在要么功能单一,要么没有专业的高品质运营机构,使会所后期业主生活中所提供功能大大降低。所以,高标准的会所设置不应该只是虚有其表,首先应该是一个具备相当资质的专业运营机构的进驻,其次主题明确,功能设置合理,有一定数量的高标准的健身设施、游泳馆和各种运动场所,这样可以充分地体现后期的使用价值,让居住者有品质地生活。

四、学区配套。

好房子顾老更应顾幼,一个好房子在满足了所有标准后还应该为孩子提供良好的教育。对于家长而言,如果能够将学校环境融入社区,孩子的学习就更加方便,安全。这无疑会成为挑选好房子的一大参考。

五、建筑安全过硬。

对于一栋建筑来说,不仅外表要美观,建筑安全过硬更重要。

1.墙体质量:记者了解到多数项目在基本保证建筑主题质量的情况下,或多或少都使用了机制砂和瘦身钢筋。当然对于动辄几十万、二十几万平方米的项目来说,这样做肯定是基于成本的考虑。比如,机制砂每吨70元,河沙每吨130元,一粒沙就能印证出一种现象,一种对产品的责任心。优质河沙可以避免墙面出现脱皮、起皮、掉皮等问题,按照标准使用的钢筋也可以有效保证建筑物抗震抗裂。

2.品质家居:记者接触的大部分项目都采用外墙涂料作为项目的主题装饰,因此准购房客户应该关注其产品品牌的选择。为此,入户大堂基本上也成为好房子的标准配置,大家应该更关注单元门、门禁系统、电梯、智能化系统、入户门、室内窗等这些细节组件中开发商的品牌选择。

3.安防设施:社区的安全配置关系到一个项目给予居者安全的基本保障,只有具备了电子巡更、智能门禁、智能一卡通等社区内全方位智能化的安防设施,才能从基础上保障社区生活的安全和谐。

4.建筑品质:好房子自己会说话,但若能够得到相关权威机构的认可,建筑品质就更加可靠,也可以使居者更加放心。记者了解到,“中州杯”是河南建筑行业的最高奖项,它充分体现了项目在整个规划、主体结构质量、景观体系、建材标准、品质细节等全方位的考量,“中州杯”既是荣誉也是对项目产品品质的肯定,当然在主体结构封顶阶段的“结构商鼎杯”也是考量建筑基础品质的一个很好的标尺。