



升级的不只是房子，更是生活

规划人性、户型科学、节能智能等趋势，让人居生活更加舒适

节能、智能，将“舒适”发展到极致

在市民鲁先生看来，房子也得“时尚”，有“个性”，功能齐全且设计感突出，让人看了就有想买的冲动。

鲁先生的一番话，无疑对当下的住宅提出了全新的要求。其实，鲁先生口中所谓的“时尚”，主要指的是绿色、环保、节能、智能；个性即社区整体与众不同的风格、特点；而功能，最好出门就有便利店、饭店、干洗店、美容店、健身场馆等可以为业主提供日常所需的特色店面；至于设计感，就是从社区整体或是单个房子的户型来看，都有一种出自专业人士的精雕细琢的美感。

房地产业作为一个高能耗行业，节能型住宅是大势所趋。据了解，节约型住宅主要是指采用外墙保温技术、节能型门窗、太阳能照明技术、太阳能热水系统、雨水收集系统、有机垃圾生物化

处理系统等。

“虽然运用这些技术，对住宅造价每平方米会增加100~300元甚至更多，但比非节约型住宅省下来的水、电、煤等费用，大约5年就可以如数收回。但在居住舒适、生活质量等方面，两者是不能同日而语的。”业内人士方先生表示。

而住宅的智能化，主要是采用网络信息电子化管理技术。如运用IC智能卡进入社区、楼幢大门和车库；水表、电表、供暖表“三表入户”；远红外线探测报警系统；可视的楼下楼上、户内户外、业主物业对讲系统；新风系统、直饮水、热水供应系统与中央空调统一供冷供热系统等。如今，随着高科技导入住宅领域，住宅领域已经出现了指纹门锁、感应过道等。

在节能、智能化方面，郑州房地产

商昌建、永威、通利等都有自己的独到之处。如昌建·誉峰项目住宅中采用新风系统、直饮水系统，同层后排水等设备、设施。而同层后排水系统，可完全解决漏水流入他户的问题；永威·翡翠城已经淘汰了双层中空玻璃，改用3层中空玻璃，还有密码指纹钥匙三合一门锁；通利紫荆尚都项目中，采用“智能信报箱”，具有一卡通功能，使用方便。

此外，在建筑主材和辅材的选用上，很多开发商选择的都是国内、国际一线或三甲品牌的产品。如邯钢、安钢的钢材，冠林的楼宇对讲机，金牛的地暖管、给排水管等，不一而足。

如果说多年前的房子只是为了满足人们居住需求的经济实用型，那么现在的住宅，已经通过节能、智能，将“舒适”发展到了极致。

规划超前、人性，让舒适生活更惬意

除了房子本身所具有的舒适度以外，房屋外部如小区本身的规划与配套也同样重要，更可提升居住的舒适度。

约在10年前，郑州本地开发商鲜有建设专用停车位的，只有郑东新区如绿城百合公寓、绿地老街等外来开发商打造的社区中，建有地下车库。

而最近几年来，轿车的普及让私车族认为，房型可以差一些，面积可以小一点，但不能没有“宝驹”的歇脚地。

有些高档楼盘，因为当初设计的滞后，车位紧张，只能停在地面的人行道上，这终究不是长久之计。

车位不足，一些新交付使用的楼盘的品质由此大幅贬值。

这一问题也早已引起了业界的高度重视。在中心城区内的住宅小区，尽可能达到1~1.5:1的配置车位，如永威翡翠城项目更是达到了4:3。

“凡欲购房者，尽管你现在没有车，但必须以车位配比是否充裕，判断此楼盘‘升级’与否。”业内人士方先生提醒道。

现代人生活节奏越来越快，城市中绿色自然风光越来越稀有，因此促使社区商业街、城市商业副中心，以及台地景观、溪谷景观、欧洲皇家园林、地中海风情园林等层出不穷。

哪种生活最方便？当然是足不出户，就可有便利店、餐饮店送货上门；或者走出家门就是社区的商业街，如小型超市、饭店、干洗店、美容店、健身场馆等，可以为业主提供日常所需。

而这样的规划，郑州早已不再鲜见，如早先的曼哈顿广场，如今的锦艺城、正弘蓝堡湾、升龙凤凰城等。锦艺城有王府井百货、世纪联华、国美电器等组成的商业联合体，已辐射成为西区商业中心；而蓝堡湾贵人街，旨在打造郑州首条高

端商业街区。这些社区的商业配套，不仅方便了本小区业主的生活，也使周边的居住者大获便利。

在景观的规划建设方面，居住者的要求同样“与时俱进”，因此也就诞生了一批具有各自项目特色的园林景观。

如昌建地产力邀北京顶级景观设计公司，完美打造“两轴五园”七大景观，在数万平方米土地上，缓缓铺展开方廷斯景观步道、美泉宫绿荫花谷、爱之亭花园、风之亭花园、阿波罗花园、狄安娜花园、波塞冬花园等七大景观节点；还有锦艺国际花都，该项目营造3.5万平方米纯正欧洲皇室园林，2万平方米中庭景观，独创人工台地园林与下沉式中心广场。小区内，绿树成荫，花香扑鼻，还可以听到鸟叫、蛙鸣。

优美的园林景观，不仅使房地产项目的价值大幅提升，更让生活于此的业主身心愉悦、自然健康。

空间设计更苛刻，精装住宅大放异彩

说到居住舒适度，户型的科学合理，也是其中一个重要的考量因素。

如今的中小户型再也不是“没居住品质感”的代名词，最近几年将面市的中小户型项目中，挑高、错层、双阳台、空间功能完善等设计创新、更加人性化已成为升级版中小户型致胜的诀窍。

随着住宅供应结构改变，市场上中小户型增多，消费者对居住的舒适度要求也随之提高，这也促使房地产开发商在户型设计方面用尽心思。郑州康桥地产副总经理朱荣梅告诉记者，“现在不少开发商通过附送面积、安排建筑层次上的分布，达到增加中小户型空间的效果。并从设计上加大客厅、卧室的面积，相对缩小洗手间的面积，从而提高业主的舒适度。”

除此之外，小户型还讲求在细节上的“苛刻”，尤其位处繁华区域的中小户型更是惜“土”如金。

这一特色在中心城区的项目金林中心、正弘蓝堡湾、通利紫荆尚都、康桥金御上郡、锦艺国际华、普罗旺世都等项目上，体现得淋漓尽致。据金林中心售楼员介绍，该项目的小户型，35平方米左右的面积即规划成一房两厅，有卫生间，有厨房，还有阳台。在这么有限的空间内能安排得如此巧妙，开发商确实花了不少工夫。

如果说，设计上的推陈出新让小户型备受青睐，那么精装修这一优势定能让中小户型楼盘大放异彩。目前，一线房企万科、恒大，还有本土翘楚建业等，皆开始推出精装住宅项目，成为近期房地产市场更新换代的代表作之一。

据介绍，建业·天筑是建业的第四代产品，是河南省目前住宅市场更新换代的一个最高端产品，是集“绿色、科技、智能、现代、华贵”于一体的全装修住宅项目，将为河南住宅市场引领一个新的时尚。

每个人都有一处居所，一个住宅，它是我们生活的必需品，它的好坏直接影响着我们生活的质量。随着人们生活水平的提升，对居住的需求也不断升级，从而刺激并带动了整个房地产行业的发展。

我们可以明显地感觉到，身边的住宅一直在更新与换代，从最初的仅仅满足人们居住的单一功能，逐步发展成为集居住、文化于一体的多功能产品。

郑州晚报记者 梁冰

