

TOP 地产 | 封面报道



豪宅究竟什么样?每个人心中都有不同的答案。图为沈阳悦府45层实楼样板间客厅。

豪宅究竟什么样?

豪宅鉴定 之标准

什么是豪宅?从字面上可以简单地理解为“富人居住的豪华住宅”。提起豪宅,在您的脑海中首先会出现怎样的定义?是高端大气上档次,还是低调奢华有内涵?是一个常年盘踞在“住宅食物链”顶端的建筑?是社会一小部分成功人士、财富精英们居住的场所?还是一个让普通百姓看起来可望而不可即的名词?不论如何,豪宅,一直是地产界最富神秘感及最具煽动性的字眼,描述它的广告总是极尽浑身解数构造出一番世外桃源的情景,让观者心生向往。可是1000个人心中会有1000个哈姆雷特,如何判断豪宅?它的标准又是什么?豪宅真如我们所想的那么高不可攀吗?郑州到底有没有真正的豪宅?每个人心中都有不同的答案。郑州晚报记者 韩娟

学者专家来支招: 选择豪宅需要擦亮眼

随着近些年房地产市场的高速发展,豪宅这一曾经遥不可及的名词逐渐变得亲民起来,在郑州这座城市中各式各样豪宅的踪迹四处可寻,可是在这么多令人眼花缭乱的广告效应前,购房者应该如何选择呢?河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清对于现在郑州很多楼盘标榜的豪宅现象表示,现在房地产公司做概念的多,能达标的少。不少开发商把大户型作为豪宅宣传促销,事实上混淆了豪宅与大户型的概念。一般而言,豪宅一定是大户型,但大户型不一定是豪宅,只有为数不多的楼盘真正属于豪宅范畴。

针对购房者在选择此类房源时,他给出了五点建议:一看规划和资质,只有符合政府规划要求且具有可发和销售资质的楼盘才可购买;二是看开发品牌和信誉,只有实力较强且信誉高的开发商才可确保各项售后承诺;三是看小区环境和配套设施,一般与中低档住宅混居的所谓豪宅购买时要慎重;四是询问已购买人群类别和职业,如果左邻右舍素质较高、社会地位较高,应果断购买;五是住宅设计和配套,豪宅一般必须24小时热水供应,必须水电气暖齐备,必须有门禁系统,条件优越的还应该要有室内微循环系统,智能家居自助系统等。

和宋向清对当前豪宅市场持有的质疑态度一样,河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社教授表示,如今很多郑州楼盘标榜的豪宅现象,主要是为了促销。尤其是在房价已经很高的情况下,只有打“豪宅牌”,才能吸引购房者,并让人感到高房价物有所值。她告诫消费者,不要轻信开发商的广告,要多到实地进行考察,对开发商在广告书上的华丽说词,要仔细甄别,只有写在购房合同上的条款和承诺,才能算数。

业内人士看门道:豪宅不是“不求最好,但求最贵”

几年前曾在网上流传一条关于豪宅调侃的段子,很有意思:什么叫豪宅?一定得选择最好的黄金地段,雇法国设计师,建就得建最高档次的公寓,电梯直入户,户型最小也得400平方米,宽带、光缆、卫星能接上的都接上,楼上面有花园,楼里面有游泳池,楼里站着个英国管家。社区里再建一所贵族学校,教材用哈佛的,一年光学费就得几万美金,再建一所美国诊所,24小时候诊,就一个字“贵”。看看感冒就得万八千。周围的邻居不是开宝马就开奔驰,你

要开一个日本车,你都不好意思跟人打招呼……虽说是一段子,却折射出人们对豪宅的普遍定义,就是“贵”,“贵”在地理位置,“贵”在配套设施,“贵”在物业管理,甚至是“贵”在四邻交往之人,但豪宅真的就是个“贵”字吗?

银基王朝营销总监周华作为业内人士在接受采访时,从七个方面阐述了她心目中豪宅的定义:殿堂级的高端配套,豪宅的高端居住人群,决定了他们追求更高水平的生活方式和生活理念,真正的豪宅配套要能起到体现身份

与荣耀的作用;圈层纯粹,聚拢高端创富力量。买豪宅并不仅仅是买一套房子,而是对一种生活方式、生活模式的选择;王牌的物业。因为豪宅居住是否舒适、能否保值增值,物业会产生重大影响;地标级别的经典建筑。一个城市的地标建筑往往具备很强的升值潜力,任何成功者都希望能拥有标志性建筑里拥有一席之地。

在她看来,当城市在急速发展和扩张之余,人们对居住生活的要求也越来越苛刻,豪宅是最高层次的居住形式,是享受高品质生活、彰显身份地

位、体现阶层文化的形式。如今,在郑州的主干道上,随处可见各种标榜着品味高端生活品质的豪宅楼盘,那么作为业内人士又是如何看待这类豪宅现象的呢?周华表示,随着房地产价格的逐步上升,市场上开始出现不少豪宅项目,但是豪宅不是“不求最好,但求最贵”,豪宅是一件精雕细琢的作品。“产品”和“作品”虽然只有一字之差,却是辨别豪宅真伪的根本区别。随着真正抱着敬畏的心理潜心研究的豪宅理念和内涵的项目越来越多,中原豪宅市场才会真正繁荣。

购房者看热闹:有家的地方就是豪宅

刚才提到的关于豪宅的段子只是博人一笑,毕竟段子里那么多的“硬性”标准在现实生活中实现的概率较低。现实生活中,每个人的眼里豪宅的印象,他仍觉得这个词离自己很远,“我理想中的豪宅应该是自己有一个私家小院,孩子可以在院里玩耍奔跑,属于我们的房子是幢两层高的小楼,有自己的影音室,有朋友聚会的大客厅,有老人居住的房间和书房,一家人在一起其乐融融,就是我理想中的样子”。

先生一家三口住在城郊,145平方米的房子对于他们来说显得挺宽敞,事业上已经小有成就的他正在朝着换一个更大的房子而努力,可是谈到对豪宅的印象,他仍觉得这个词离自己很远,“我理想中的豪宅应该是自己有一个私家小院,孩子可以在院里玩耍奔跑,属于我们的房子是幢两层高的小楼,有自己的影音室,有朋友聚会的大客厅,有老人居住的房间和书房,一家人在一起其乐融融,就是我理想中的样子”。

24岁的小白领王小姐刚参加工作不久,和两个朋友在公司附近、农业路的一个小区

里合租一套房子,豪宅对她来说,只是浪漫电视剧里多金的男人牵手女主角站在阳台看着满城夜景的地方,“我现在能有一个40平方的小房子,按照自己的意愿涂上喜爱的颜色,摆设中意的家具,下班后可以安静呆着的地方就成了,豪宅只是个虚幻的名词。房子就是个名词,给你多大的豪宅,你也只能睡在一张床上。”

在网上曾经有一个关于豪宅的调查,调查显示,81%的网友认为心目中豪宅标准是户型大空间高的房子,其次是环境幽雅得天独厚,房价贵则在豪宅标准中排名第七。

有网友表示,现在都在标榜豪宅,标榜自己的楼盘属于高档社区,可是真正的豪宅需要涵盖的范围实在是太多了,包括建筑风格、园林、户型、区内配套、区域配套、物业管理等,这些做到了,仅仅是合格。和记者采访的几位受访对象一样,大多数网友已经不再单纯地以面积论豪宅了,他们认为豪宅就是一种生活态度,而非仅是奢华的享受,有家的地方就是豪宅,面积大小只是口头上的简单表达而已。而几位受访者一致认为郑州许多楼盘不符合豪宅标准,整体来说其性价比太低。