

买房,景观越来越重要



资料图片

□本报记者 焦曙光

早春四月,草长莺飞,空气中到处弥漫着花的清香。在休息日,很多人都喜欢到公园、河边游玩。随着春季到来,天气转暖,市区很多楼盘的营销中心也渐渐热闹起来。

买房子,地段、价格、户型、朝向、楼层、景观……你更重视哪些方面呢?买房置业是大多数人一生中都会经历的“第一次”。生活在城市中,每天在街道、工业园区等地方穿梭,越来越多的人渴望可以找到一片净土,感受一片绿色,因此,景观的重要性越来越大。记者在走访市区各大楼盘时发现,购房者越来越重视小区的园林绿化,同样位置的楼盘,如果园林绿化好就一定卖得更好。

现象:拥有好景观更吸引购房者

家住市区五一路的市民刘先生,最近一直在市区各大楼盘的售楼处逛,退休的他一直想换一个小区环境绿化好的地方住,让自己的晚年生活能有更好的质量和舒适度。记者在市区开源路南段一楼盘的售楼处碰到他,他正在询问小区距离公园的步行时间有多长。“天天生活在狭窄的老旧家属院里,除了进院有个长长的过道外,根本看不到一点绿色,周边又没有个公园,想出去散个步都没地方去。”陈先生说他感觉生活很压抑,一直想换个地方住,离家近一点,离公园近一点,最好小区内就有大面积的园林景观,这样就更方便了。

像陈先生一样,越来越多的市民在换房时,以园林景观为主要选择点。

前段时间,位居新城区靠近白龟湖一个楼盘,月销量高达100余套,其中很重要的原因就是其美轮美奂的小区内部园林景观吸引了许多购房者。市区凌云路南段的一个楼盘,近几个月的月销量也达几十套,很多购房者看中的是其离颍河很近和多重园林景观的示范区。

一位市民说,一走进这样的售楼处,周边都是绿树、小桥、流水,一下子就感觉身心放松,而不像有

的楼盘看到的只有冷冰冰的房子。另外,一些设有水系的小区会在同等水平的小区中更显得突出。虽然小区内都有园林绿化,但是有没有流动的水系对购房者的影响力是不一样的。有了水,增加了小区园林景观的灵动性,也让购房者感觉自己住的小区就像公园一样。

开发商:越来越重视园林景观

独特的园林景观可以成为一个房地产项目的标志,甚至可以成为一个品牌的形象。如今越来越多的房地产开发商开始注重并运用园林景观来提升自己的房地产价值。

据领创大地城项目的相关负责人介绍,随着城市化进程的推进和物质文化生活水平的提高,人们对社区环境的要求越来越高。城市居民逐渐厌倦了钢筋水泥的冰冷,渴望回归自然,优美的社区环境成为高品质生活的标志之一。良好的景观环境对住宅销售和品牌建设具有积极影响,可以极大提升社区档次,满足人们热爱自然、亲近自然的需求,增强人们对项目的认同感和归属感。因此,房地产开发应当以人为本,创建良好的社区景观环境。

据了解,园林景观的合理设计与设置对房地产具有正面的积极作用,主要体现在:美化居住环境;提升居住环境品位;提高城市绿化率;为居民提供绿景和休闲娱乐场所等方面。“让建筑融进自然,园林是建筑最好的外立面。”一位地产策划人员表示,好的小区园林景观,会使园林景观与小区建筑形成一幅美好的生活场景,走进这样的场景中,其实不用销售人员多说,自然会打动购房者。

什么才是好的小区景观环境

看房、选房,小区的环境好坏决定了居住的舒适度。很多人误以为选个绿化率高、容积率低的小区,就是选到了一个环境好的小区。其实,小区的环境,并非只包括绿化环境。

据专业人士介绍,绿地率=绿化面积/小区规划面积(绿化面积

分为覆土绿化和实土绿化)。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,根据《城市绿化条例》和《城市绿化规划建设指标》中规定,“新建居住区绿地面积占居住区面积比例须达到30%以上”,也就是说居住区绿地率不应低于30%。一般来说,新建居住区、居住小区绿化用地面积按照居住区人均不低于两平方米、居住小区人均不低于1平方米的标准建设集中绿地。

需要注意的是,开发商经常所说的绿化率,其不等于绿地率。绿化覆盖率(即绿化率)是绿化垂直投影面积之和与占地面积的百分比,相对而言比较宽泛,树的影子也可算入绿化覆盖率;绿地率是绿化用地占总面积的比例。所以,绿化覆盖率一般要比绿地率高一些。小区的绿地率越高,小区的绿化环境就越好。

其实,绿地率还不够,一个好的小区,景观环境、植物的种类好坏(比如绿植是否容易飘絮或招蚊子)、各个季节植物的搭配(保证各个季节都有可供观赏的植物),都是有讲究的,应该与小区的整体环境相宜。此外,楼间距要宽。楼间距指两相邻楼的外墙面距离,通常楼间距会影响采光、通风、隐私、防噪等居住体验。一般大型的社区,至少都有一处内部景观,比如内部水景、内部花园等。同时,各个楼栋之间也要注意景观的搭配,保障每栋楼都有可以观赏的景观。

未来趋势:先做景观再卖房子

仔细观察那些让人眼花缭乱的房地产广告时不难发现,如今的楼盘很多都围绕其地段与周围景观在做文章:“让你的家住在公园里”“临水景观难得一见”“六重立体景观皇家园林”……这些广告语都在向我们传达越来越多的楼盘开始注重园林景观,也说明了越来越多的购房者在购房时会把园林景观当作购房考量的一个重点。

记者发现,越来越多楼盘的销售策略也在发生改变。过去,售楼处建好就开始卖房子;现在呢,很多楼盘还把建景观示范区放到了更重要的位置,甚至不建好景观示范区,不会将新的售楼处开放。不

少房地产专业人士表示,未来的趋势就是先做景观再卖房子。

据了解,绿化景观直接影响销售,对房价影响也很大。而且绿化景观还会影响购房者选房行为,所以现在很多项目都在打造特色景观,为的就是吸引眼球。绿地组织系统有多种形式,常见的有围绕圆点的中心绿地、组团绿地、宅间绿地和宅前绿地等。绿地系统的过渡做得越细致,分景就会多,层次也就会出现。购房者在选择小区时注意观察,如果在楼与楼之间的景观与楼栋前的景观都能有很好的体验,会增加居住的舒适度。

住宅小区的园林绿不仅有着净化空气、丰富景观的作用,同时也是居民的交往空间和活动场所。闲暇之余散步遛狗,乘凉休息、打牌下棋,跟邻里之间的交往互动也会密切,增进邻里感情,也会打破城市生活中“邻里老死不相见”的局面。

在采访中,不少购房者也表示了他们的一些担忧,在购房时能看到的绿化景观基本还未成型,看的也只是规划图、沙盘之类,开发商的承诺能否实现往往会打个问号。专业人士建议,如果你的专业知识比较有限,挑选景观楼盘的一个比较保险的办法,是尽可能购买那些由大品牌开发商开发的、规模较大的房地产项目。

出于竞争的需要,时下几乎所有开发商都会花大力气打造小区景观,吸引购房者的眼球。但由于景观的建设和维护都需要花费大量人力物力,如果实力不够,往往很难兑现承诺。相比之下,实力雄厚、经验丰富的大品牌开发商所开发的大体量项目,品质更有保证。而一些体量较小的普通住宅,尤其是独栋沿街建筑,由于整体建筑面积小、建筑密度高、容积率高,因而绿化面积较小,景观也很简单。

小区越来越多的增加绿色景观,这自然是好事,也使人们的生活更加健康和环保。尤其是对于改善型购房者来说,一个好的环境更已成为买房时不可或缺的考虑因素。小区景观的好坏,对购房者的居住品质来说有重要影响,因此,买房前一定要多方考察,选择更宜居的小区。相信越来越多的开发企业也看到了这一点。

北京新房 一季度供应下滑 成交量缩减 房价下降0.5%

“3·17”新政已经实施一年有余,在此期间,北京新建住宅虚火、房价上涨过快等现象已得到有效遏制。

据第一太平戴维斯统计数据,一季度作为传统的销售淡季,北京新房成交量继续下滑,一手普通住宅成交面积为41.4万平方米,环比及同比分别下降35.8%及50.4%;新建住宅价格较去年同期下降0.5%。新建住房价格指数自2017年二季度以来未见大幅增长。

调控政策有效抑制房价上涨之外,市场供应量的走低,春节传统销售淡季也是一季度北京新房市场保持低位运行的重要原因。

第一太平戴维斯研究及顾问咨询部高级经理李想表示,受到春节假期及销售淡季等多种因素的影响,北京全市一手普通住宅的供应及成交继续在低迷中徘徊。一手普通住宅市场新增供应为49.3万平方米,环比下降32.2%、同比上升64%。

在高端住宅市场,一季度,北京共有6个高端公寓项目和4个别墅项目取得预售证(包括老盘新推),分别为市场带来623套和150套新增供应。高端公寓成交均价为每平方米91217元人民币,环比上涨1.0%;高端别墅成交均价为每平方米65900元,环比下降3.2%。

李想表示,事实上,近一年时间内,北京楼市调控保持连贯性,全市整体房价并没有出现大的涨幅。受此影响,北京市一手住宅市场继续维持低迷态势,整体成交规模明显缩减。预计今年政府仍将延续目前的调控政策,保持市场的稳定性。

值得一提的是,李想认为,预计今年,政府对高端项目的监管仍将较为严格,部分高端项目将会难以在近期获取预售许可证,因此导致市场上高端住宅的供应量相应减少,改善型需求受到抑制,成交也表现低迷。在调控政策及严格监管的双重影响下,年内高端住宅市场的成交较往年将会出现下滑,而市场供应有限的前提下,高端项目的平均成交价格将稳步上涨。

李想称,接下来,预计具备一定稀缺属性的商品住宅,如优质区位或者低密度别墅项目,其整体价格将稳中有升。但共有产权房和“限控”商品住宅的持续入市,将平抑全市住宅成交均价。

此外,在二手住宅市场方面,李想称,北京住宅市场成交的主体已由新房市场逐步过渡到存量房市场。目前,二手住宅成交量已接近2014年末的水平。但在调控机制不放松的前提下,预计今年内二手住宅成交仍难以实现反弹。

(王丽新)