

取长补短、优势独特 市区小高层住宅渐受青睐

□本报记者 吕占伟/文 张鹏/图

在如今的房地产市场中,随着可开发土地的逐渐减少和开发建造成本的日益增加,可节省建筑成本、提高地块容积率的高层住宅建筑成了市场开发的主流。其中,楼层和容积率介于高层和多层住宅之间的小高层住宅因兼取多层、高层之长,具有自身独特的优势,形成了较强的市场核心竞争力。

小高层住宅有何魅力?市区都有哪些刚开发和已建成的小高层住宅?购买小高层需要注意哪些方面?记者近期进行了采访。

小高层住宅4年前就颇受我市居民喜爱

早在4年前,我市就有一项调查表明,多层和小高层住宅是市区居民最受欢迎的住房类型。其中,小高层的“拥趸”在受调查者当中占到1/4,在5种受调查的住房类型中居于次席。

这份名为《平顶山市城市居民住房现状及需求调查分析》的调查报告作者是董亚琼,她当时是河南城建学院管理工程学院房地产专业专任教师,研究方向为城市经济与房地产市场。记者近日向该校了解到,2014年5月,董亚琼开展了此项问卷调查,调查对象是平顶山市老城区(主要是新华区、卫东区、湛河区)和新城区的城市居民,年龄集中在20-50岁,人员构成以中以上学历、中低收入家庭、中青年普通职员为主,具有一定的住房有效购买力。

当时共发放调查问卷350份,其中回收有效问卷340份,有效问卷率97%。调查结果显示,在住房类型上,舒适度较高、公摊面积较少、价格相对适中的多层和小高层住宅是最受调查对象欢迎的,人数占比依次为37%、25%;其次是高层住宅,占比16%;选择超高层住宅和独栋、联排别墅的最少,占比均不到10%。

我市多个楼盘项目含小高层住宅

10月31日上午,记者在市区凌云路与长青路之间的一处在建楼盘工地看到,十几栋小高层住宅联排伫立,一部分已经封顶,一部分还在加盖中。记者观察到,这些住宅层高在11至14层之间。

根据附于楼体的购房咨询方



市市民意路一在建小高层住宅

式,记者致电该楼盘项目开发商了解到,这是该集团的在建楼盘项目,目前尚未开盘。项目共有12栋楼,均为小高层,每户公摊面积为18平方米左右,有几栋楼的1层建筑设计含小花园式庭院。

随后,记者在市区一矿路和北环路交叉处的一项目现场观察并了解到,楼盘都是层高11层的小高层,均为一梯两户设计。“9号楼,每户公摊面积15%,今年8月开的盘,现在已经封顶,计划明年下半年交房。目前9号楼的三室户型已经售完,10号楼最快今年底动工。”据该项目销售顾问透露,小高层由于公摊面积小,得房率(可供居民支配的面积与每户建筑面积之比)较高,所以很畅销。

记者近期通过走访和咨询我市一些口碑不错的房产平台还了解到,新华区的金玉花园,市区北部落岗山脚下的天安名郡,卫东区的华灿·光明城市、凯帝东郡,湛河区的万和世家·新里程、惠泽园、高煜阳光、常绿桃花源,新城区的佳田西湖岸、湖光明珠等建成小区或在建项目均有小高层建筑设计。

小高层多重优势彰显 稀缺价值

“狭义上的小高层是指建筑层数在7-12层、有电梯的住宅。随着建筑市场的变化,广义上的小高层扩展到了18层以下(7层以上)的住宅。”我市房地产营销策划领域一位资深人士告诉记者,小高层融合了多层和高层的优点,将舒适性和经济性结合在一起,具有楼间距大、得房率高、通风好、采光条件好、建筑结构强度高优点,可通过多阳台、多露台的设计,使住宅的有效使用面积大大增加,因此在房地产市场中很受欢迎。

“具体来讲,小高层住宅大多都是南北朝向的板楼,非特殊情况下采光通风效果会比塔楼形态的高层好;大多小高层都是一梯两户,而高层则多为两梯四户,相对来说小高层的居住环境更为安静一些;小高层的楼层总数不是特别高,一旦遇到紧急情况或停电,上下楼比高层住宅要方便得多。”

与高层比起来,小高层也有自身的不足。该资深人士认为,小高

层因高度关系,视野不够开阔,噪声会相对大一些;一些小区电梯只有一部,如果电梯维护,就会给居民带来出行困扰。“由于容积率的限制,与高层相比,小高层的价格一般比同区位的高层住宅高,这就要求开发商在提高品质方面花更大的心思。”

我市一著名房企的负责人表示,现在城市可用于建房的土地越来越少,考虑到地块容积率,很多时候开发商只能选择建高层,剩下的一部分建筑面积,开发商会选择用类别墅产品来做平衡。类别墅产品在溢价上要高于小高层产品,开发商相应的利润也会更高一些,这使得小高层更显示出稀缺的价值。

买小高层要注意什么? 楼层咋选?

我市某知名房企的资深销售顾问刘女士评价说,小高层住宅弥补了多层住宅低层潮湿、上下楼不便、视野狭窄的缺陷,居民可以享受比多层居民更多的新鲜空气和开阔的视野;小高层住宅在通

风、采光上均优于多层,相对多层住宅,拥有电梯的小高层无疑令生活更加轻松、快捷。

“在某些方面,小高层住宅比起花园洋房也毫不逊色。花园洋房一般在6层左右,一梯两户,通风、采光效果好,密度也很小,舒适度仅次于别墅,但价格昂贵,面积过大,一般购房者很难承受;而小高层兼具高层和洋房的优点,既经济实用又具有很强的居住舒适度。”

刘女士建议,购买小高层首先需要关注楼盘质量如何,楼盘是框架结构还是其他结构,勿选择如“前三门”地段的那种外挂通廊式板楼,其干扰性大,最好采用单元式。此外,关注水、天然气、暖气等配套设施,避免水压不大、燃气不足等现象。还要关注未来规划和周边环境如何,如周边是否会建高层,以免阻碍光线和观景。买小高层时的朝向是所有北方住宅都要面临的问题。如果是板式小高层,必须南北向设计;如果是东西向,采光性要受到一定影响。如果再能让每一个房间都有一个通向户外的明窗,就可以更好地实现采光与通风。

跟多层、高层住宅一样,小高层住宅的购房者也很在意楼层。对此,刘女士分析说,1层在一些意外事故发生时是容易逃生的高度,与高楼层相比会降低危险系数,但1层也有劣势,比如,容易受污染、潮气、空气不佳,还有可能被盗;2层则是相对安全的位置,但是与1层有同等不足之处;3层对于普通的老式楼房来说属于舒适楼层,而且相对安全,但老式楼房没有电梯,如果遇到搬运大件物品则会很麻烦;4-7层如果没有电梯的话,对于家中有老人的居民来说就比较麻烦,但就环境方面来说还是比较理想的,有害物质较少;8-11层一般树木达不到这个高度,光线无遮挡,采光效果比较好,视野较开阔,但顶层较少有购房者选择。

此外,买小高层时还要看是联排式还是独幢式。一般来说,独幢式才能充分享受270度3个面的开扬舒适。还要看小高层群体是“小高层加高层”还是“小高层加多层”群体,后者更能显出小高层的尊贵。小高层是一梯两户、一梯三户还是一梯四户,这也很重要,建议选一梯两户,以便更好地实现南北对流,采光通风也好。

(楼市有风险,购房须谨慎)

带着泥土的气息
皮薄肉嫩,鲜糯可口



原产地直供 平顶山日报传媒集团电商平台“魔城淘”经销

焦作温县垆土铁棍山药新鲜到货

秋冬养生正当时,人人都说山药好。随处可见菜山药,铁棍山药不好找。霜降之后,山药口感更佳。为了让鹰城市民吃到正宗、美味的温县垆土铁棍山药,近日,平顶山日报传媒集团有关人士奔赴焦作温县铁棍山药核心产区探访。

“无论是营养价值还是口感,垆土铁棍山药都是最好的之一。”据当地铁棍山药种植大户介绍,垆土铁棍山药因

为垆土地硬实、黏性大,所以长得弯弯扭扭,也不是很长,但是口感好,营养价值高。而沙土铁棍山药因种植在沙地里,一般比垆土地山药长,外观也比较直,但营养价值稍次一些。霜降过后生长在垆土地的铁棍山药品质日趋完美,口感开始慢慢变甜,到了开挖收获的时节。由于怀山药质地细密,外表布满褐色斑块,颇似生锈的铁棒,当地人又称其为铁棍山药。

初冬正是养生保健的好时候,欢迎市民惠顾!

4公斤/90元

订购电话:0375-7038855

地址:鹰城广场对面平顶山日报传媒集团大门口东
侧50米“魔城淘”体验馆。

正宗温县铁棍山药质地瓷实,肉质细腻,香糯可口。此种山药有一大特点——易熟,一般蒸10至12分钟即熟,熟后味道面、甜、香,久食不腻。