

“换房大作战”第三步

看“要素”：
动动脑筋，考虑好换房要素

业内人士建议，可结合自身特点，参考典型案例对换房目标楼盘进行考察后再出手购买

□记者 霍媛媛

看完了“换房大作战‘三步走战略’”的前两步，您应该已经能够确定自己心仪的楼盘了。准备出手？别着急。如何判断您心仪的楼盘究竟适不适合您？还得看看它是否符合您这类改需族的几个“换房要素”。

啥是“换房要素”？不同的改需族，“换房要素”有何不同？一起来看看业内人士给出的典型案例您就懂了。欢迎您对号入座，不过，需要您根据自己的喜好进行“微调”哦！

1 成长型改需族

换房主角：王先生，35岁，香榭里·定鼎广场一期业主

换房原因：王先生一家三口，住在老城区，房子没“双气”，物业管理不行，加上他在西工区上班，孩子也在西工区读小学，且房子所在区域要征迁，因此现在考虑换房势在必行。

需求分析：三四十岁，收入稳定，正处于事业上升期。王先生属于典型的成长型改需族。换房时需要重点考虑以下几个换房要素：

★ 换房要素1：地段和交通

香榭里·定鼎广场策划部负责人赵方方表示，这个年龄段的人平时工作较忙。因此，距离单位较近，出行便利，能节省时间的楼盘较为合适。

她建议，上班从家到单位的时间在半个小时内最好。如果工作地点和日常活动区不在一个区域内，可考虑在两个区域的交界处购房。比如王先生，就可以选择在西工区与老城区的交界处，位于定鼎路上的香榭里·定鼎广场置业。

★ 换房要素2：户型和配套

赵方方说，建议这类改需族选择舒适型户型，不管是两室还是三室，都要避免选择紧凑型户型。王先生最终选择了香榭里·定鼎广场的三室。

“此外，他们需要小区周边有相对成熟的生活配套设施，小区内如果有配套的商业就更好了。”她说，该项目附近的超市、购物中心等很齐全，而且项目内还配了5万平方米的商业设施，能充分满足业主需求。

★ 换房要素3：交房时间

王先生现在的住房正赶上征迁，因此，现房是最好的选择。一来可以省掉租房的费用和麻烦，二来现房、实景品质也看得见，让人放心。香榭里·定鼎广场一期就在本月底交房。

★ 考虑要素4：教育资源

对于成长型改需族来说，小区自身配备有幼儿园很重要，周边最好有小学、初中甚至高中，毕竟，学校离家近了，业主接送孩子上学也很方便。此外，这样的小区在保值和增值上，也有一定的优势。该项目完全符合这些条件。

★ 考虑要素5：品牌和品质

换房的初衷是改善生活质量，所以楼盘的品质很重要。赵方方说，最好能选择耳熟能详的品牌房企，其楼盘品质也有保证。比如，增凯地产开发的诸多楼盘就是如此。而该项目在产品品质上又有了新突破，细节考究，比如入户门采用了高档子母防盗门，物管是香港金泽凯物业公司，可以提供贴心管家服务。

2 综合型改需族

换房主角：韩先生，55岁，名门世家一期业主

换房原因：韩先生和爱人、儿子、儿媳同住一套房，老两口马上就要退休了，小两口都在涧西区上班，孙子即将出生，原有住房面积较小而且物业管理档次较低。

需求分析：韩先生一家属于典型的综合型改需族。由于家庭成员较多，需求比较多样，换房时需要重点考虑以下几个换房要素：

★ 换房要素1：交通和配套

名门世家相关负责人表示，综合型改需族家中一般既有年轻人，又有老年人，因此，交通和配套很关键。她建议，购房地点离工作地点的距离不能太远，上班途中时间控制在10分钟左右较好，且要方便老人购物、出行。

“名门世家位于涧西区九都西路与青岛路交会处，交通网络健全，靠近上海市场、南昌路丹尼斯等成熟商圈，年轻人、老年人都会觉得很方便。”她说。

这还不够。她补充道，现代人都渴望居住在大型城市综合体尤其是一站式购物广场的周边，这也应该是综合型改需族考虑的重点。名门世家正好就是这样一个集所有功能于一身的“城中城”。

另外，韩先生的孙子即将出生，因此教育配套必须考虑。该项目负责人表示，名门世家在项目的规划之初就把重点放到了儿童的教育保障上，并全力引进了国际知名幼教机构、国际著名儿童乐园，能够让孩子享受蒙特梭利式启蒙教育。

★ 考虑要素2：户型和环境

韩先生一家将从四口之家变成五口之家，实现三代同堂。该项目负责人建议他们选择户型时要一步到位，最好选择舒适型的四室，首先户型要方正，其次南北要通透，再次客厅、卧室要朝南，最后空间布局要合理，保证家庭成员之间生活私密性等。郝先生选择的是名门世家的142平方米四室养生豪宅。

环境对于老人和孩子也尤为重要。“闹中取静最好。”她也建议这类改需族选择临近公园、河流，周边自然环境较好，自成系统的大盘。

★ 考虑要素3：品质和服务

该项目负责人表示，综合型改需族还要考虑小区的综合素质，比如产品的品质、后期的服务等。而品牌开发商才能保证这些。名门地产将整合“名流式物管标准”，为业主提供高端的物业服务。

由于篇幅所限，还有许多类型的改需族无法举例。业内人士建议，以养老为目的的改需族，需要重点考虑以下几个换房要素：1.生活类：超市、医院，较为成熟的生活圈及完备的医疗配套必须有；2.环境类：小区景观、周边环境，健康、

绿色、生态的景观楼盘，能让老年人感觉舒适，也有利于健康。3.品质类：户型、物管，户型最好方正敞亮，尤其要注意采光和通风，如果是多层住宅最好在3楼以下，即使有电梯，也不宜住得过高。好的物业管理，对老年人尤为重要。

