

## 楼·看盘



# 美景阁： 交房“大考” 交出“不一般”答卷

□记者 霍媛媛 文/图

交房,是房地产开发链条上的最后一个环节,意味着产品正式走下“流水线”,从合同到交房,距离到底有多远?业主会不会满意?答案都将在交房过程中一览无余。对于楼盘和开发商而言,这绝对是一次赤裸裸、面对面的大考验。

本期《记者看盘》,就要走进一个即将面临这场大考的楼盘——美景阁。

它的大考成绩怎样,记者不敢妄下定论。不过,它交出的答卷,的确出人意料,让人惊喜。

这份惊喜,主要来自该楼盘实际交房标准与合同模板上的交房标准存在巨大升级。据了解,该楼盘位于丽新南路与滨河北路交会处,将于本月底交房,交房数量400多套。

按照合同模板上的交房标准,记者查看了小区中的几大项内容,发现的确有不少“不一般”的地方。

升级的地方究竟有哪些呢?让我们一起来看一看吧。

## 1 外立面:涂料变瓷砖

一走进美景阁小区,记者就发现了第一处“货不对板”的地方——外立面的材质,不是合同上承诺的涂料,而是瓷砖。准确的说,下面几层是干挂石材,上面全部是瓷砖。

“瓷砖不显旧,不容易沾灰,这些优势显而易见,更重要的是,外立面贴了瓷砖的房子,保值和升值的空间更大。举个例子,在我们附近的一个小区里,一栋楼房的外立面用的是涂料,其二手房价格比贴了瓷砖的另一栋楼每平方米要低1000元左右。”美景阁营销总监魏瀚用几句话解释了更换材质的原因。

点评:卖完房后,还想方设法扩大楼盘未来保值、升值的空间,算是把这个空间真正留给业主了。

## 2 窗框:塑钢变断桥铝合金

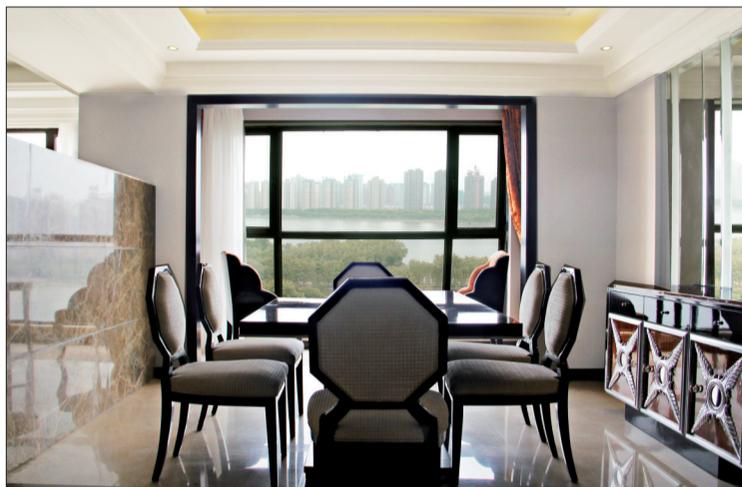
由于紧邻洛河、洛浦公园,美景阁临河一面的窗户都设计成了落地窗,方便业主观景。

“夏天的时候天热了,或者冬天的时候天冷了,落地窗面积大,如果保温性能不好,室内的温度会很快上升、下降,一来业主的舒适度不高,二来也容易造成资源浪费,比如耗电,因为要常开空调。所以,我们经过长时间的讨论,最后决定将窗框全部由塑钢改为断桥铝合金材质。”魏瀚告诉记者,这一决定的结果是,每平方米多了300多元的成本,交房时间也没能提前,不过,这一切挺值得的。

点评:美景阁对业主“善待您的一生”的承诺,看来不是虚的。



外立面贴瓷砖,不显旧,不沾灰



样板间的餐厅

## 3 入户大堂:简装变精装

记者来到美景阁时,几栋楼的入户大堂还未完全打扫干净,但是,看得出来地板拼贴出的花纹很是大气,隐隐泛出漂亮的光泽;休憩区和阅读区给人的感觉也非常舒适,不奢华却派头十足……它的精致让人吃了一惊。

据介绍,入户大堂在合同上的交房标准为简装,后来因为开发商加大了投入,逐步变成了精装。同样的区域还有电梯等候区——交房标准从合同上的铺贴地砖升级为地砖、墙砖全部铺贴……

点评:有钱没处花?当然不是。美景阁的开发商给出的答案非常简单:“就是觉得这样看了舒服。”



从美景阁8楼俯瞰洛河景色

## 4 公共区域:普通瓷砖变国内一线品牌瓷砖

得知美景阁小区包括入户大堂在内的公共区域地面铺贴的居然全部是国内一线品牌瓷砖,记者有些惊讶,因为,“看上去和普通瓷砖没啥区别”。

听到记者这种不识货的说法,魏瀚点了点头:“确实看不出区别。”

那为什么还用这么贵的瓷砖?“10年后就能看出它和普通瓷

砖的区别了。”魏瀚说,外立面用瓷砖相当于“表”,入户大堂相当于“里”,未来这里的房子要实现保值、升值,在表面光鲜的基础上,还要实现表里如一。

点评:房子是大多数人要使用一辈子的产品,在10年甚至几十年后,好瓷砖和好房子的优势才能完全显现出来。

## 5 入户门:普通品牌变一线品牌

不少楼盘交房后,换入户门的业主不在少数。魏瀚说,“我们感觉这样非常浪费,而且入户门颜色不同、造型各异也很不好看,于是就考虑,能不能直接安装一扇好的入户防盗门,让业主觉得没必要再换门。”

基于这样的目的,美景阁放弃了原有的普通品牌入户防盗门,而选择了王力等几个一线品牌的入户防盗门。“品牌硬、质量好,所以这批门的工程价每扇就高达2000多元,业主自己去买估计得近3000元。”魏瀚说,因为与业主在市面上

能买到的高档次入户防盗门的标准基本一致,目前还未听说有业主想换门。

点评:为了避免观感上的“不统一”“杂而乱”,干脆按照业主的标准去选购入户门,这不叫“强迫症”,而是人性化的直观体现。

记者手记:美景阁在即将交房之际,为了让业主有一个高品质的住宅,在已经合格的产品基础之上精益求精,只是为了增强业主的幸福感,增强他们对楼盘的信心。看来,美景阁的确是一个“真金不怕火炼”的高品质社区。



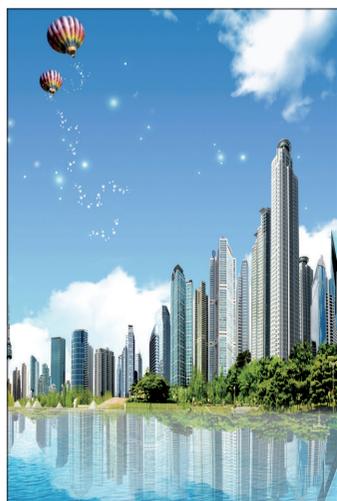
证券时报网:【社科院:参照日本经验 北上广房价仍将疯涨】中国社科院日本经济蓝皮书课题组20日预测称,参照日本房地产发展经验,北上广或仍将出现大大超过人们心理预期的房价疯涨。在中国目前经济高速增长阶段,在城市化等因素的共同刺激下,房地产市场还将面临一个长时期的价格上涨过程。

新浪财经:【不靠谱的社科院房价预测】社科院课题组今日预测称,参照日本经验可以判断:在目前经济高速增长的大环境下,北京、上海、广州等特大城市,还可能会出现大大超过心理预期的房价疯涨。然而,@新浪财经 盘点其近8年预测发现,社科院的判断大多“不靠谱”,几乎成了房价走势的反向指标。

羊城晚报:【开发商又出奇招:购房时给女方加名字总房价优惠5万元】昨天常州市区一楼盘打出了“买房不加女方名,结婚就是心不诚”的广告,并表示如果愿意在房产证上加上女方名字,房价便可以优惠5万元。开发商为何要搞这样的活动?是不是变相降价?市民反应褒贬不一,女性支持者多。你支持吗?

河南商报:【2014年郑州房价上涨趋势不会变】郑州市统计局通过调查房地产企业,得出的结论是,房地产市场观望情绪浓厚,郑州住房市场或将降温,但房价上涨趋势不会变。一季度以来郑州有两个新开工项目,近三成开发商很缺钱,一成开发商认为下半年房价会降,但超六成开发商认为房价会稳定。

(霍媛媛 整理)



(资料图片)