

楼·服务



买房子是大事儿,有关购房及装修的事情您了解吗?在购房、装修中遇到问题该如何解决?《洛阳晚报·楼市周刊》开设《问房热线》栏目,如果您在购房、装修方面有问题需要咨询,可以扫一扫《洛阳晚报·楼市周刊》微信二维码,将相关问题发给我们。如果您的问题具有普遍性、代表性,我们会邀请业内人士为您解答。



洛阳晚报·楼市周刊
微信二维码

近年来,别墅和类别墅产品颇受高端置业者青睐 买低密度住宅 首看地段



优雅的别墅
白云克摄

□本刊记者 刘丁

近日,一位读者来电,说他手中有300万元现金,想在我市买一套高端低密度住宅,不知能买到什么类型的,他还想咨询我市低密度住宅市场的现状和购买低密度住宅的注意事项。为此,本刊记者采访了我市名门地产城市营销总监何锐。

产品类型有很多 量身选择适合的

何锐说,随着社会发展,人们对居住品质的要求日益提升,独栋、双拼、联排和叠拼等别墅和类别墅产品已成为高端置业者的首选。

独栋别墅即独门独院的建筑形式,上有独立空间,下有私家花园,是私密性极强的单体别墅。独栋别墅与双拼别墅、联排别墅等产品相比,容积率更低,面积更大,采光、通风及观景效果更好,堪称人居的最佳形态。

双拼别墅是由2个单元的别墅并联组成的独栋别墅。这种形式降低了社区密度,使业主拥有更广阔的室外空间。双拼别墅和独栋别墅相比,少了一个采光通风面,居住体验稍打折扣。

一个采光通风面,居住体验稍打折扣。

联排别墅一般由3个或3个以上的单体别墅组成,高度一般不超过5层,邻居之间有共用墙,大部分户型只有南北两段可以通风、采光。

叠拼别墅介于别墅与公寓之间,由多层别墅式复式住宅上下叠加组合而成。

何锐说,高端低密度住宅的产品类型有很多,该名读者可以根据自己手中的资金以及喜好等选择适合自己的项目。比如,300万元可以购买名门·半山溪谷一套面积在240平方米左右的叠拼别墅。

项目数量激增 竞争日趋激烈

“洛阳的别墅产品,独栋别墅面积多在500平方米至700平方米,双拼别墅面积多数达到400平方米,叠拼别墅面积多集中在200平方米至300平方米,联排别墅面积多在350平方米以上。”何锐表示,2014年至2015年,别墅市场入市项目将大幅增长,待售面积可达到160万平方米,且各具特色,别墅市场将进入激烈竞争状态。

目前,洛阳在售别墅项目销售周期普遍较长,随着外地地产大鳄纷纷进军洛阳,产品形态和开发模式已趋于成熟。待售项目纷纷选择在2014年下半年和2015年上半年入市,竞争态势日益严峻。虽然市场放量很大,但是有些产品注定稀缺,比如城市纯别墅。名门·半山溪谷就是洛阳市内优秀的城市纯别墅。

土地性质很重要 地段选择是关键

何锐表示,消费者在购买低密度住宅时应该注意以下几个方面。

一、别墅地块的性质。由于别墅多建在市郊,土地状况较为复杂,购房者在签定购房合同前应充分了解土地的性质,究竟是国有土地还是农村集体土地,开发商是否办妥土地使用权的出让手续等。

二、签订合同时,消费者要掌握建筑暂测面积和实测面积的具体数据。特别是独立式别墅,在面积计算方面更容易出差错。

三、土地使用权问题。别墅一般由建筑物和土地两者组成,出售房价应当包括建筑物本身和土地。

四、别墅土地面积的分摊尤为重要。尽管与普通住宅一样,在合同中不一定把面积另外列出,但是其面积大小、具体位置、包括界面等都应该明确地在合同图例中标明,一旦发生纠纷有书面依据作为凭证。

此外,购买别墅,地段是首先要考虑的问题。一般来说,低密度住宅往往远离闹市,这样一来,其周边配套设施、交通等问题就成了短板,罕有可以两者兼顾的项目,但名门·半山溪谷是个例外,半山溪谷位于涧西,居于周山,位于繁华之中,万亩森林公园近在咫尺,这种风景和繁华的组合优势,可谓难求。



买房勿冲动 适合的才是最好的

购房故事主角档案

- 买房人:王女士 ●年龄:51岁
- 职业:内勤 ●购房时间:2011年10月
- 选择楼盘:洛阳·恒大绿洲

□记者 寇玺

市民王女士的买房过程,更像是一次心路历程:先是漫无目的,继而是渴望,再到思考,最后逐渐归于平静。正是这一次心路历程,让她没有盲目选择,最终购买到适合自己、价格也合理的新居。

她想寻找好环境养老房

王女士之前居住的是近200平方米的大户型,坐落在洛河岸边,去上班走路也就10分钟路程。这一切听起来都很理想,唯一的不足,就是没有电梯。王女士的家在一幢小高层的顶楼,考虑到以后年纪大了,每天上下楼是个难事,受亲戚邀请,两人便开始在闲暇时到处看房。那时,她没有很快决定购房,只想寻找一个环境优美、带电梯和暖气的度假养老房。

住惯了洛河岸边,王女士将目光投向洛河对岸。几套房子看下来,她对东方今典的带电梯小高层产生了兴趣,面对洛河湿地的天然氧吧,非常舒适。冲动之下,她在东方今典排了号,等着选房。

就在等待的过程中,冲动消退了不少。再三考虑,王女士觉得东方今典的价格超过了她原先的预算,也最终放弃了这次购买机会。

多次看房选定恒大绿洲

在看房过程中,有一个小区,王女士去看了三四次,那就是洛阳·恒大绿洲。陪亲戚去看,陪同事去看,每次去,都在心里暗暗喜欢。小区环境好到没话说,价格也合适,很符合自己想要购买度假养老房的需求。可是,因为距离单位太远,她始终没下定决心要买。

直到2011年,因为一位关系很好的同事决定在这里购房,王女士再次动了心。她听说东区未来将修滨河路,附近还将建跨洛河大桥等,想到未来的发展,她最终在恒大绿洲选了一套130多平方米的临湖观景三室。

“这边是精装修房,正好省下了装修时的劳累。和朋友住一个小区,经常串串门儿,也挺开心的!”王女士说,平时,她和老公会在周末去新房居住,今年冬天,因为新房安装的是地暖,使用起来更加舒服,一家人打算在这里过冬了。

■业内人士点评

业内人士认为,买房的花费很大,应该从自己的实际需求考虑,不应盲目,更不应该冲动消费。消费者改善型换房时,要考虑到自己目前的经济实力,还应考虑到日后的生活费用、子女的教育费用、换房后到工作单位的交通费用等。

若您已经确定好购房目的和购房金额,选择一个有发展潜力地段的小区,将影响您未来的生活。地段作为房地产的“金科玉律”,是亘古不变的定律,好的地段能够给居住者带来安静、舒适、便利的生活环境,也具有理想的升值空间。