

## “买不买房看地段,掏不掏钱看户型”

# 优质户型选购知多少

俗话说“好不好看地段,买不买看户型”,这句话常常被买房者奉为购房口诀。一个房子该不该出手,地理位置和周边配套是首要考虑因素,但当一些外在条件都符合心中的购房标准的时候,我们不要忽略最重要的一点——好地段可以为出行带来方便,好配套为生活带来方便,但是我们跟房子接触时间最长的还是在室内,所以户型的好坏实实在在关系到居住舒适度。

### 好户型关乎项目

#### 居住的舒适度

什么是好户型呢?置业顾问王女士介绍,好的户型要客厅、主卧、阳台朝南向,保证有充足的日照;明厨明卫无暗房,保证房间通风不阴湿;客厅、卧室动静分离,保证房间每个人的私人空间无干扰;厨房、卫生间的大小布局合理,保证使用功能的同时不浪费使用面积。

或许,王女士介绍的好户型是大多数购房者眼中的好户型标准,但是同一个户型设计要符合所有购房者心目中的好户

型标准真的是很难,因此不能单一评价一个户型的好坏。

“好户型应该是南北通透的,要明厨明卫,而且要尽可能的大。”在接受采访时,购房者李女士说:“我对厨房和卫生间的设计很在乎,不喜欢那种厨房进去两个人就没地站的设计,或者是歪歪扭扭的设计。”而张先生的好户型标准则是要有一个大的客厅,亲戚朋友来的时候也能坐得下,不显得拥挤。也有一些购房者在乎的就一个词,那就是舒适度,“住进去能够生活得舒心就是好户型。”程先生的一句话立马得到了大家的认可。

每一个人都有自己的一个好户型标准,就象那句俗语说的,一千个读者,就有一千个哈姆雷特。不能苛求一个户型设计让所有人满意,只能尽量地做到舒适,生活舒心就会得到大部分购房者的认可。

设计住宅,首先要设计生活。随着人们生活水平的提高,对居住的要求已不再是过去单纯停留在“住”的功能上,更强调舒适性。而舒适度如何,很大程度上与户型设计密切相关。

面积大了就要住宅宽敞,空间功能关系合理,做到公私分

区、动静分区、洁污分区,功能要求越来越细化,比如一个客厅演变为一个客厅加一个餐厅,增加书房、电脑间、管道间兼贮藏室等。卫生间也由洗盆、便器、浴盆这老三件儿,演变为多功能:化妆、淋浴间,各种设备还要实行分区使用。

在舒适度上,户型设计要满足居住者的生活需求,让居住者舒适。比如客厅和卧室应有良好的朝向,能直接获得日照。住宅应有良好的自然通风。对于客厅大小,也要结合人的温馨感、亲和感进行设计。除此之外,还要考察房子门窗的密闭效果,上下楼板及相邻的分户墙是否隔音;施工质量如何,有无漏水等。

### 好户型是楼盘品质

#### 的最佳体现

“买不买房看地段,掏不掏钱看户型”,在房地产品质竞争时代下,一切都要凭产品说话,一个热销的楼盘,除了地段等因素外,在户型设计上必然有着其独到之处。

从建筑设计的角度来看,刚需市场上,主流户型的发展趋势

呈现出两个新特点:面积偏小,功能日趋完善。换言之,面积小又能对居住空间的功能性做到极致的户型最受欢迎。具备同样功能配置的住宅产品,总面积越小,总价越低相对更受青睐。70平方米三房或者80平方米三房,反映在购房意图上是对日常生活较多、全家庭居住主要功能的追求,开发商压缩一些辅助性的空间,用于填补厅室,成为户型的发展趋势。

这也符合了刚需房的主要特点,就是对功能性的要求大于对空间舒适度的要求,对使用空间的个数要求大于对使用空间尺度的要求。与之相反,改善、高端豪宅因其购买人群多为换房一族,在户型设计上,更注重空间的尺度和舒适度。

业内人士认为,真正的好户型,应该是满足个性需求的品质居住空间,这应该是开发商为购房者充分考虑,并作为户型设计的理念之一。好的户型应围绕“以人为本”的主线条,强调符合人的居住行为,不仅要布局科学,采光良好,还要兼顾舒适性、享受性的过渡。好户型绝对是楼盘品质的最佳体现。(楼市记者 贺莹莹)

# 场面堪比春运,热情高过骄阳

## ——豪门集团万人市调的三个没想到

从7月24日开始的“豪门20年,万人大市调”活动已经在德州掀起一股“豪门风”,市民参与热情之高,始料未及。目前笔者直击活动现场,亲临一线感受市调活动的火爆场面。

### 第一个没想到:市民呼朋引伴主动排队参与市调

周日,豪门集团在德百广场设点市调,引来德州百姓强烈关注,当天逛德百广场的市民对于此次活动表现出的热情远远高过预期,以至于原本只准备了1500份调研问卷在短短两个小时内被抢“调”一空。很多市民开始的时候还不太了解活动的具体情况,但是一听说是豪门搞的活动,就主动排起了长队参与其中,甚至打电话呼唤亲友,当起了万人市调的义务宣传员。活动当天很多客

户都对此次活动表现出了极大的认可,对于豪门务实的企业作风无不交口称赞。这样的场面让人想起了春运时火车站的人流长龙。

### 第二个没想到:单位主动邀请市调人员上门

周五的下午一阵急促的电话铃声打破沉寂,“你好,你们是豪门集团嘛,我这边是某单位,你们可以上门派人来市调吗,我们很想参与这个市调活动……”像这样的电话,豪门的工作人员一天都要接到好几个,很多德州的企业单位、机关单位都打来电话邀请豪门主动上门去市调。甚至周边县城的企业也纷纷来电竞相邀请。“对于这样的邀请我们既高兴又无奈,一则对于市民朋友的热情我们十分感动,同时呢,我

们对于这样的邀请也只能表示爱莫能助,市调人员只有100人左右,现在已经全部铺在德州十多个调研点,实在抽不开身。”一位豪门的工作人员这样无奈地对笔者表达了他们的难言之隐。

确实这样火爆的场面实在是大大超过了豪门的预期,但同时也从另一个侧面反映出“豪门集团”这四个字在德州市民中的号召力。

### 第三个没想到:每个老百姓都是豪门的智囊

除了市民对豪门万人市调本身的支持以外,没想到市民对农校项目的关心程度也十分高涨。农校地块上要盖什么?农校地块未来会成为德州又一商业中心吗?农校项目究竟是什么样子?这样的问题

每位参与市调的市民朋友都会问到,甚至有很多市民朋友都当起了商业专家。“我认为你们那个商业应该加大餐饮比重才会有人气!”“我认为你们应该建设一个商业综合体这样才会成为新的商业中心”。“我认为你们的建筑规划可以参考北京蓝色港湾”……这样的咨询和建议每天都会收到上千条,虽然有些建议可行性不够强,但是没想到大家会这么用心的替项目着想,甚至很多意见都是专家级的,真是高手在民间。

每个人都是豪门的智囊,每个人都为豪门农校项目建言献策,每个人都用心描绘了农校项目美好的明天!有了广大市民的坚实后盾,有了德州父老的深情厚爱,我们豪门集团一定在农校项目上不辜负大家的信任,一定将豪门农校项目打造成为德州商业的新中心。

### 楼盘推介

#### 鲁班·御景国际

鲁班·御景国际位于新湖南片区核心区域,距离新湖1.5公里。南邻新河路,东至新湖南路,西临向阳路。周边交通四通八达,汇聚新湖南路小学、新湖南路小学、十一中等繁华生活配套,无论休闲娱乐、购物就医还是求学等都非常方便。“项目总建筑面积35万m<sup>2</sup>,以高层住宅为主,单体建筑为18-33层,拟分三期进行开发。户型面积从86m<sup>2</sup>-180m<sup>2</sup>。鲁班·御景国际采用抗震设防烈度为7度设防,建筑设计由国内一流的上海三益设计有限公司鼎力担当,景观园林由全球知名景观设计单位意格国际全力打造,融合法式皇家园林之精髓,打造德州国际化领先社区。  
销售热线:0534-2271999 7061777

#### 新河湾·魏庄社区

新河湾·魏庄社区总占地面积约10.5万平方米,总建筑面积34.34万平方米,由21栋高层构成,容积率为2.5,绿化率达到了40%以上。该项目被岔河、北侧水库,以及东侧的水域呈半包围之势,形成了三面环水的风水宝地,周边优美的绿化带营造出自然秀丽的景观大盘,该项目被城市道路包围,北侧3号线、华润路以及联兴路红线宽度40米,南侧华孚路红线宽度为20米。四面道路的人流车流汇聚于此,车水马龙,汇聚于名堂水口,视为好格局。主要道路内部围合成中心绿地,外围连接各个院落空间,使之成为连接人们出行与回家的纽带。小区总体结构为“一轴、一带、一环、两心”,使得布局严谨生动活泼,同时与人的活动有机结合,达到功能与环境的融合。  
销售热线:0534-8380999 8385999

#### 佰利·金湖湾

佰利·金湖湾是由市政府招商引资并重点扶持项目,百万平米双水岸城邦,德州第一住宅大盘。项目雄踞德州老城区中心尊位,临近古运河开发风景区,系旧城升级改造及区域大开发项目。宗旨为改善人文居住环境,全面提升运河开发区整体面貌。该项目构筑70栋纯高层地标建筑群,首期总投资4亿元,用地约4万平米,由九栋点式和板式高层名筑组成。绿化率35%,设计住户1256户。项目高层起伏、错落有致、开阔通透,开门见湖,推窗见河,尽享“一城风情半城湖”的优雅品质生活。佰利置业投资30亿元到古运河风景规划区的大开发之中,佰利·金湖湾,运河文化广场、运河塔、寒绿园、古商一条街、美食一条街6大工程联动。其中运河文化广场以运河为景观依托,用牌楼、中心主题雕塑、九龙吐水柱、桅杆中线为轴线,广场入口、主题雕塑、古船码头为副轴,将运河景观一一展现。  
销售热线:0534-8157777 8156789

#### 外海·江南水郡

外海·江南水郡位于新城开发区东风东路,北靠经济开发区管委会,紧邻新市政府大楼,坐北朝南,正官当位,西伴历史文化悠久的京杭大运河故道,一站式购物大型德百澳德乐,东接大雁岛国家级生态旅游区,大规模景观园林触摸咫尺,聚其惊世天成的版图、巧夺天工的艺术荣誉登场。项目占地面积640余亩,总建筑面积约64万平方米,规模宏大,将建设成为包含3000余户住宅如多层、小高层、高层、联排别墅、独立别墅;另外还有商业、大型会所以及幼儿园、学校为一体的综合型生活社区,将是德州市首屈一指的独立高档社区。多层楼王首轴登场,4组团位于社区中心,背靠社区会所和景观假山,东临2万平米中央水景,拥有300余米蜿蜒水系,小桥流水贯穿4组团南北,居住于此,静谧,舒适感自然不言而喻。  
销售热线:0534-5082222 2560000  
(贺莹莹 整理)

# 东北城首批商家入城经营仪式尊贵开启

## 一期建材五金市场盛大启动

德州东北城为经营商户送来了夏日的丝丝清凉,记者了解到,德州东北城为8月31日前入驻经营的商户制定了惠商政策,工作人员告诉记者:“凡是今年8月31日(含31日)前上货经营的商户,德州东北城将赠送商户两年的物业管理费,免除商户装修垃圾的清理费用,园区内幕墙广告位也可以免费使用一年。”“对于商户要缴纳的税收,我们也有减免政策。”当记者提及外地商户的落户和子女入学问题时,工作人员说:“凡购得德州东北城30平米以上的外地商户,申请办理落户和子女入学的,公安和教育部门予以及时办理

相关手续。其他的便是对商户的直接现金补贴了,每户每月发放1000元员工工资补助,发足3个月,商家的招牌安装完的即送200元搬家费,而在8月31日之后开业的经营商户不享受任何优惠政策。”

据悉,德州东北城还将在8月8日为建材五金区首批商家入城经营举办隆重的仪式,当日会有撼动全城的商品低价,还有异彩纷呈的节目表演。德州东北城项目北靠德滨高速,南临大学路,西靠学院东路,向东跨越岔河,地理位置优越,交通便利。项目规划总建筑面积约1500万平方米,其中首期开发占地1000亩,投

资约40亿元,项目建成后将成为中国华北地区最具影响力的现代商贸物流航母。如今德州东北城已经成立了“市场管理委员会”,并设立工商、税务、公安、金融、城管、卫生、质量监督部门的分支机构或派出机构,为经营业主提供便捷、专业的服务。

德州市汽车总站落户德州东北城后,12路公交车又穿行而过,方便客户商户出行。东北城的工作人员告诉记者:“建成后的东北城货代中心,更方便了商家货物的吞吐、临放及物流配送。物流公司已经投入运营,随时都可以为市场内商户提供统一的物流服务,

一个电话货物通南北,使商家后顾之忧。”而东北城周围两公里内可以为商家提供近十万平方米的仓储资源,这样就满足了入驻商户的大宗商品货物的货物存储,这样为商家提供的便利,更有利于物流运输,降低了购销成本,成本的降低将为商家带来更大的利润。

记者在东北城内看到,市场内各种车辆穿行往来,品牌商家装修精良,各种商品一应俱全,商家服务周到,商品物美价廉,真可谓建材五金一站式采购基地,可以预见随着首批商家入城经营仪式正式启动,德州新商业中心已经崛起。