

改善型置业，如何“一步到位”？

四位业内“大咖”为您支招

■吴 帅

今年伊始，中国人共同度过了一个特殊的春节，那时的“全民宅家运动”也让越来越多的人意识到居家环境的重要性。

此后，改善型置业需求普遍萌动，随着生活水平的不断提高，对于更加优越的居住环境，人们各有追求。很多购房者在看了多个楼盘之后，感觉每个楼盘都有吸引自己的地方，往往就会纠结到底该买哪个。今日，本刊特约我市几大高端改善型项目营销总监，为大家支招，如何选择一套属于自己的“好房”。



珠江·桃李江南|二期紫檀府

珠江合创营销总监 张 军

1998 年起，国家取消福利分房，推出了商品房开发政策，开发的商品房 80%是建造在城市中心的高层住宅，大、小户型混搭，房子只是用来“睡”的，没有住的属性。因为在这些空间里无法体现一个家庭专属的生活方式和生活品质，这些长在城市中的“钢筋混凝土盒子”，无法满足中高端人群对美好生活的追求。于是，越来越多的人对于住宅的要求也更高，改善型置业需求被彻底激发。

对于改善型置业而言，良好的居住环境是重点。地段的选择上既要远离城市的喧嚣，同时又要能享受生活的便利；居住的场所最好要有前庭、后院，有露台，有天、有地，可以把人们想要的生活方式，空气、阳光家庭的兴趣爱好都可以布置在这个空间中。它是一个立体的，有灵动的空间，而非一个“钢筋混凝土盒子”。

同时，最好可以实现抱团而居、抱团养老的这个功能，业主可以呼朋唤友做邻居。大家知根知底，性情投合。可以经常一起聚会，喝茶、画画、做手工；可以莳花弄草，或者一起爬爬山、钓钓鱼、种种菜。在这里，三五好友结伴，在社区内就可实现老有所养，老有所乐，老有所依的“抱团养老”生活。

2019 年 1 月，珠江·桃李江南惊艳面世，也为衡阳带来了“一步到位”的改善型项目。白墙黛瓦的中式合院、曲径通幽的石板宋巷、步移景异的苏式园林，一院东方，满园江南，把衡阳中高端人群“让生活回归院子”的梦想变成现实。

如今，珠江·桃李江南|二期紫檀府匠心归来，于桃李江南中式合院组团之上，全城首创“垂直森林建筑+挑高天空院落+电梯玄关入户+景观套房”，衡阳首个绿色空中合院新品为满足中高端人群的住房改善需求而来！目前，珠江·桃李江南|二期紫檀府新品建面约 228—329m² 的空中合院全城预约，样板间将于 11 月 28 日开放，诚邀各位品鉴！



耀江·西湖湾

耀江花园营销总监 谢丰顺

2020 年初，一场新冠疫情打乱了中国房地产市场发展的节奏。纵观衡阳房地产市场这一年，虽然还未走出疫情的影响，但是从整体来看，“房住不炒”基本原则依然不会改变，刚需成交承压，改善型住宅需求反而呈现出小幅度的拉升。衡阳住宅售价天花板再次被打破，耀江天鹅堡的墅王就卖出单套 1880 万的天价。数据显示，大面积住宅广受欢迎，改善型住宅成为市场新宠，今年或将是又一个豪宅销售“大年”。

首先，城镇化速度加快，城区人居密度推高，菁英阶层对住房的选择逐渐回归到居住本质，密度更低、品质更佳、服务更好的一步到位式住宅更受追捧；其次，随着二胎甚至三胎的家庭越来越多，符合大家庭居住需求的四房或五房以上的住宅成为购房首选；再次，随着生活水平普遍提升，地段、价格等不再是决定性因素，住宅舒适度、宜居环境、教育资源、智能安防等配套，甚至是居住圈层属性都已成为改善型住宅几大硬核标准；最后，是对疫情期间的思考，人们对健康、绿色住宅接受度也越来越高。

我觉得，改善型住宅主要表现在三个方面：第一，是人均体验的改善。相比刚需住宅只注重主卧的舒适度，改善型住宅的双主卧套间、四房朝南，大客厅大阳台等，可以让每一个家庭成员都能拥有更好的居住体验；第二，是居住健康的改善。改善型住宅密度更低、楼层更少、生态更好，可以获得刚需型住宅难以企及的尊贵感、私密感，从空气、采光、人文、环境等多个方面，让居住更健康；第三，是生活方式的改善。换句话说，就是从造“好房子”到造“好生活”。

以耀江·西湖湾为例，6 层电梯洋房的私家电梯入户、一楼送花园和地下室、六楼送一层阁楼。临湖联墅的独门独户、一墅七院，都是深度对接城市菁英家庭的生活需求。小区配备泳池广场、音乐跑道等墅级配置，以及一墙之隔的雁栖湖公园，成龙成章名校，人民路小学、市八中签约进驻来雁新区等，都更符合城市菁英家庭对理想品质生活的预期。



万恒·樾府

万恒·樾府营销总监 徐彬格

随着城市生活水平的不断提高，人居物质及精神需求的不断升级，改善型住房需求在市场占比逐渐增大。而改善型购房，并不完全等同于住房面积的改善，而是居住品质和生活便利性的综合提升。

首先，地段要求。真正的改善，对地段的要求必定是现在至未来二十年里，最宜居、最成熟、配套最齐全的区域，在衡阳，高新片区无疑是最佳的选择。

其次，宜居属性。宜居的房子我们通常会想起两个词：生态、低密。生态指的是绿化率高，周边有公园之类的配套建设。低密是指低容积率，简单来说，可将容积率对小区宜居的影响归类到以下三点：人口密度、内部规划和安防问题。改善型置业当选择容积率在 2.0 左右甚至以下的小区。

最后，择邻而居。物以类聚，人以群分。买房就是选择邻居，好的邻居形成美好的人居生活气场，彼此影响，彼此提升。忽视了邻居的选择，很可能给日后的生活带来一些不必要的烦恼。因此，在做选择的时候尽量选择纯粹的改善型小区，很多小区都会有改善型产品，都是搭配一定比例的改善产品做不到纯改善型小区。

基于以上三点，万恒·樾府无疑是目前衡阳纯改善型小区的佼佼者。整个小区均为 9 层纯板电梯洋房，其中有 1 栋公寓，7 栋住宅，配以相当的商业，形成一个功能齐全、低容低密的纯洋房社区。同时，项目容积率低至 1.1，大大实现了宽敞楼间距和大面积的绿化空间，不仅能使住户拥有较好的采光，而且能让居住者在家里感受到自然的气息。另外，万恒·樾府整个社区是 263 户，超低的人口密度为主业带来安静且宽松的生活空间，同时也保证私密性和安全性。



金钟定王台合院别墅

金钟定王台营销总监 陈春花

对于已经购置住房的有房一族而言，升级置业就是要改善现有的生活环境。那么，在购房的时候，首先要考虑的是一定是满足居住需求的。对于房屋的大小、质量、风格等等，这些与居住环境和需求密切相关的指标，购房者要特别重视，一切都以满足更高档次的舒居需求为主。

改善型置业，住房的高性价比不容忽视。首先，房屋本身要符合居住舒适要求，以空间大、功能全为主；其次，建筑本身的设计、用材等要有质感，体现出一定的档次与品位；再次，社区周边和内部的环境及各项配套要齐全，可以满足业主日常生活所需。当然，不放弃城市，城市生活的繁华和便捷与自由呼吸负氧离子一样重要。

改善置业时代，产品被不断创新迭代，大平层、花园洋房、别墅更是构成其中“三驾马车”。不过，要论可以一步到位式改善并成为当前置业焦点的，非别墅莫属，别墅一直是高端市场的金字塔顶端。然而，随着“限墅令”的影响，别墅也越来越少，并且大部分依旧位于城市边缘。

现代人的生活、工作离不开城市中心。城央别墅，也因此成为奢侈的代名词，其价值的体现一方面是对城市资源占有的价值，另一方面是别墅本身的价值。

金钟集团正以前瞻性的眼光，从都市高阶人群对高品质居所的追求出发，推出的高端改善型新品——金钟定王台合院别墅。作为雁峰区内少有的在售别墅项目，金钟定王台的合院别墅 205m² 买三层得六层，使用面积高达 660m²，堪称户型极致！地上四层均为全明设计，多面采光。顶层星空露台全赠送，可改造成为阳光房、屋顶花园等，喝茶会客、阅读品酒从心所欲。二层三层起居空间，赠送豪华套间+多功能露台，保障私密性的同时，让居者可多角度欣赏到中式庭院营造出的园林美景。