

# 人人心中 都有一栋完美的房子

## 编者按

我很喜欢房子,这绝不是牙疼话。相比于金银财宝,我更喜欢房子,它所具有的归属感和安全感,无可比拟。可是,提到房子,总是让人先想到房价、纠纷、维权这么多纠结的事情。为什么我们不可以开心一点,轻松一些呢?

完美,是一种追求。心怀盼望,是一种很阳光的状态。所以,今天,我们找来了10位业内人士,拿出了10个标准,勾勒出一栋完美的房子。这个房子存不存在不重要。重要的是,我们可以如此地热爱生活,如此热情地寄予一个家的希望。更何况对于每一个人来说,完美的房子,也许远在天边,其实近在眼前。

## 户型

## 户型

大面宽,小进深,南北通透。房型规整,浪费面积少,空间尺度合适。客厅和主要卧室在南面,动静分区,功能分区。南北均有阳台,有露台或入户花园或步入式飘窗,赠送面积尽量多。 ——张辉 南京房地产开发建设促进会秘书长

## 土建

土建质量要符合国家相关规范。比如说不能有渗水、开裂、大面积空鼓、几何尺寸偏差等,更不能有裂缝、不均匀沉降等结构性隐患。社区实物与合同交付标准相符。考虑到目前空气污染较严重,楼盘的外立面一定要具备自洁功能。外立面颜色也要尽量与大区域环境相吻合。 ——丁瀚 南京资深验房师

## 商业

按照南京目前情况,人均商业面积应不少于0.4m<sup>2</sup>的标准,高档社区应不少于0.7m<sup>2</sup>。未来几年,应达到人均0.9m<sup>2</sup>的标准。业态上第一步应满足基本物质需求,如菜场、超市、便民店、邮局、银行等;第二步,满足文化生活及社交需要,如电影院、卡拉OK、书店、特色茶楼等。第三层面,是时尚性消费需求。 ——苏晓晴 南京问策商业管理顾问有限公司总经理

## 物业

完美物业集安全、尊重、诚信、贴心等服务于一身。好榜样不能不提万科,很多住过万科社区的业主,很难适应其他社区物业服务。 ——史东 福舍投资置业有限公司总经理

## 升值

物业升值可从租金水平和转售价格两个角度考量。在不考虑物价及房租上涨的前提下,年租金/房屋总价(或首付与贷款本息之和)=租金回报率,一般认为,住宅的租金回报率在5%以上,商铺的租金回报率在8%以上才值得投资。但南京房屋总价与租金水平悬殊,一般采用转售方式获利,要考虑综合价值。 ——王鹏 易居中国南京机构市场研究部经理

## 学区

学区配套的完美标准应该就是要有好学区,可以这么理解,学校越好越好,学校越多越好。这样对于房子来说,就算得上价值连城。现在在南京,无论是本校还是分校的价值都很明显,对于家长来说,每个孩子都有其不同的特点与个性,关键要因材施教,选择适合孩子的学校才是最好的,不因名气而择校。 ——舒莉莉 我爱我家市场部经理

## 品牌

品牌肯定都有核心文化特色。比如文化地产、科技地产等。这种文化渗透到项目的建筑、品质、设计、园林等诸多细节。品牌开发企业共同之处在于有成熟的开发经验,市场细分更深入,这包括对客户心理上细微差别的把握和实现。 ——吴翔华 南京工业大学房地产经营管理系博士

## 节能

房子理想状态应符合建筑节能65%的标准。保温材料厚度根据墙体不同材质,应达到不同标准。比如对于一般砖墙来说,挤塑板最好达到3厘米或以上厚度。双层中空窗选择LOW-E或是断桥铝合金材质为佳。 ——马源 南京星世能节能环保节能研究中心总工

## 景观

植物品种最好应该本地化。同时,还要考虑到植物处于不断生长的过程,在空间处理上需要注意。一些冠径较大的本土树种,如雪松、悬铃木等大量种植后,可能会影响到以后社区的活动空间。 ——李浩年 南京市园林规划设计院院长

## 地段

唯“地段论”一直被视置业第一法则。这样阐释“最佳地段”:第一,比邻不可复制的自然资源,如山湖;第二,占有繁华的城市资源,如传统市中心、规划中的新城。 ——颜涛 网尚研究机构宏观研究部主任

## 民声

## 《金楼市》读者调查

在不计任何外界影响的前提下,你心中的完美房子是什么样的?随便谈,就像谈自己心中的完美老公老婆一样。



不需要很大,空间利用率高,坐北朝南,阳光充足,活动区域要大,阳台也要大一点。 ——阿亚(30岁,会计)



很在意第一印象,小区周边环境不错,外立面及布局也要很吸引人,否则不会想买。 ——小刘(26岁,广告方案)



40-50平方米,上下层,楼上房间有玻璃窗,可以让阳光洒下,也可以看星星月亮。家里每一个细节由我做主。很温暖。 ——静静(28岁,市场专员)



绿化品种丰富,四季有变化。房子最好也要有层次感,房型设计给人感觉峰回路转,太平面化会让人乏味。 ——sophie(35岁,美术编辑)



舒适是我的最大要求。以前一家几口窝着住,现在还行,但我还是希望更舒适一些,老人、孩子和我们各有空间。 ——赵先生(43岁,部门主管)



像别墅那样,但不一定很豪华,带院子,有个小花园,还可以种点菜,有孩子可以玩的地方。有点像农村的院落。 ——娜姐(32岁,文员)



对房子没太多要求,就是住处空气要好。最好有个小公园小广场,能让我们锻炼。哦,附近一定得有医院。 ——张大爷(62岁,退休)



以为只是山水,谁知山水中还有她。远观不破坏自然之美,只增诗意;近摩更见美妙之处,流连忘返。 ——小杨(22岁,在校大学生)

本版采访 刘果 费婕 许延正 杨双双 李艳艳 制图 李荣荣 俞晓翔

雅居乐地产

湖界定高下 罕有顶级湖景房  
雅居乐花园5月4日起价格全线回归价值

中心湖景组团【上善若水】157m<sup>2</sup> 尊贵三房、190m<sup>2</sup> 奢华四房、270m<sup>2</sup> 平层尊邸, 少量珍藏独栋【上品】53-78m<sup>2</sup> 酒店式公寓,125-251m<sup>2</sup> 临街旺铺,实景现房发售,恭迎品鉴!

“五一欢乐嘉年华”即将精彩启动,风味小吃、经典木偶剧、民俗工艺制作及艺术表演、竞技游戏等恭候莅临,更有幸运抽奖,详情请咨询销售中心。

南京雅居乐花园 5263 3333  
发展商:南京雅居乐房地产开发有限公司 现场地址:南京市高港区龙泽南路33号

主城区·地铁口·山水美宅

经典户型 两房一厅一卫 约83m<sup>2</sup>

热销告急! 5月限量加推83m<sup>2</sup>灵动户型

地铁生活 城市韵动 TIMES GARDEN

52441010 52441616