买几楼好呢?

非多层时代,弃高求低大有讲究

漫画 俞晓翔

看似简单的问题,难倒英雄汉。

最近有一家高档楼盘,同楼幢同单元同户型的情况下,14楼标价12580元/平方米,15楼标价14080元/平方米,楼层差价高达1500元/平方米。按照每套120.5平方米的建筑面积计算,业主更上一层楼的代价是18万多元,堪称南京楼市之最。调查发现,34楼才是上述楼宇的最高层。

多数楼盘没有这么悬殊的楼层差价,南京楼市中,以50元-100元/平方米的楼层差价为多。即使如此,忧心于楼层成本太高的业主大有人在。"6层阳光好,可6层比3层贵3万多元,你说值不值啊?"贾先生在热线电话里追问记者。

近日,记者还真遇到一位一心一意不买高层的业主。她家先后买了6套住宅,巧了,每套都是2楼。

一个典型的追"低"派

"2楼好啊!2楼便宜!"陈女士很自豪,"我在银城东苑的房子还想买1楼呢,可1楼卖掉了。"

"现在都是小高层和高层住宅,你不担心没有阳光吗?"记者十分狐疑。

"我挑的2楼,阳光都很足!跟高层一样好。"陈女士自信地传授经验,"你要学会看沙盘,选择前面没有楼正面遮挡的,恰恰对着两幢楼之间的户型。前面44米才有楼,你说有没有阳光?另外还有一条,一般来说,紧靠着售楼处的那幢楼,阳光都会很好。因为售楼处就近带人看房,天天展示的都是这幢样板楼。"

楼层一低,有没有嘈杂的声音和人流、车流,当然要在考察之列。"要观察沙盘上小区内的车行路线和人行路线,以及车库,选择远离这两种路线的楼栋,这样,住在2楼肯定不会吵。"陈女士事事想得周到。

陈女士的心得较更多业主更有参考价值,因为她经验多,买得准。她2005年12月就买了西堤国际,当时还劝朋友们赶紧也买,说:"买了肯定五千变八千。涨了请我吃碗馄饨就行。"去年她儿子小升初,十分顺利地跟着西堤国际的学区免试进入南师附中新城中学,一切都在当初购房的谋划之中。

低层不仅节约楼层费

调查中记者发现,越来越多的业主倾向于"高不成而低就",不仅是为了减轻楼层差价的负担。

业主黄先生反问记者,"1楼有什么不好?我买的就是1楼。"原来,他们的小区从二楼开始加收电梯维修基金。"二楼交120元/平方米,我交75元/平方米(电梯以外的设施维修),98平方米,能省4410元。"据了解,黄先生家的1楼是不带花园的,因此,楼层差价也替他省下9800元/层。

"1楼潮湿吗?"记者问。

"我们家下面是地下停车库,你说还会有潮气吗?"黄先生原来早有准备。

业主秦先生则认为,买房一定要买4楼或者6楼以下的,这个4或者6,取决于小区的水压,也就是二次供水是从那一层楼开始的。"一户一个水表,直供水肯定比二次供水省钱。而且二次供水总归要牵涉到清洗啊,水质检测之类的问题。要是物业公司不负责任,今后有得烦。"

掌握基本要领再发挥

有过住宅设计经验的万唐置业总经理周斌告诉记者,选择楼层,业内有一个经验公式,可以解决大多数人置业的共性问题。如果总楼层为N,那么最佳置业楼层为(N÷2+1)层,大约相当于11层小高层住宅中的6楼,18层高层住宅中的10楼,以及6层多层住宅中的4楼。

这个公式得出的主要依据是性价比高。"买这个楼层,能以小区平均价格,买到采光和通风条件相当于最高层户型的房子。"周斌解释。

"选择楼层,首要考察的是采光通风条件,其次就是个性化需求。"周斌解释。个性化需求包括老人选择1楼带院子,神经衰弱的选择低楼层好些(声音往上走),要看江景、湖景的楼层越高越好。

"有一种流传很广的关于扬灰层的说法,是说10楼不适宜买。您怎么看?"记者进一步询问。

"扬灰层确实有的,因为灰尘将在一定高度上保持稳定,约在10楼上下。但是扬灰层的说法被很多人夸大了。一是10楼的外立面没有特别脏;二是在不同的空间里,扬灰层高度是不一样的,因为气流不同;三是开发商定价从来没有因为扬灰层而降低楼层差价的案例。"周斌说。

快报记者 刘欣

(上接B25版)

楼市持续回暖有压力

叫停新开工,专心卖存货,南京开发商的一致行动已经取得成效。根据网上房地产的数据显示,南京全市可售商品房的量已经从2月初的51000多套减少到了如今的43000多套。问题是,43000多套还足够卖一年多,加上400万平方米左右的预估新增量,南京楼市今年全年的供应量仍然比较大。楼市能否持续回暖?南京开发商看好的占多数。他们的理由是,南京楼市第一季度日均销售量已超过了300套,且销售势头持续稳定了2个月,市场购买热情很高。

然而,国内的专家学者并不这么看。中国房地产研究会副会长顾云昌认为,当前全国主要城市楼市交易量结构主要为中小户型,为自住型需求,这些需求基本都是2008年下半年以来积蓄下来的。我爱我家控股公司副总裁胡景晖分析说,一个完整的购买市场是由自住、改善、投资这三方面需求共同构成的,单独依靠某一方面的需求是不够的。

春交会继续"低价跑量"

正是出于跑量的心态,今年4月16日的春交会备受业内关注。据了解,目前参展楼盘已过百家,南京八成左右的在售楼盘,都已参加此次展会,其中江宁15家楼盘和江北的7家楼盘还将组团参展。选择春交会亮相的纯新盘有20家。

此外,春交会上,还将免费发放4万张消费券,预计将拉动南京市40亿的购房消费需求。组委会负责人透露,已有33家开发商主动报名要求给购房人除楼盘本身优惠之外的"额外优惠",最低优惠1000元,最高优惠2万元,楼盘直接让利2000多万元。这位负责人分析说,不少开发商是主动报名要求让利促销的,表明开发商仍坚持的是"低价跑量"的心态。

快报记者 刘果 费婕

仁恒国际公寓 YANLORD TOWERS

富有的前卫

城市的富有,在于富涵人文感情
富涵文化潜力,富涵创作辐射
而其前卫,创作在于出现活力标的,均得以仰望及信任
人的富有,在于找到从寻常百姓而达脱俗非凡的修为大路
继而有着琼珀般的美丽生活,长久富贵
而其前卫,则在于生活无忧境外的收藏
潜于空间,富贵无形。
心灵的富有,在于天下皆知己的丰富,无杂而宁静的光明
继而得于自己,相善于人
而其前卫,则在于纯性彰显,驾驭物质
布衣逍遥,方寸天下

生活礼如仪般地经心严谨
可让大富大贵萌生脱俗非凡

仁恒国际公寓,人文,艺术,心灵,前卫

隐富行馆·贤智荟萃
仁恒置地
+86-25-8626 9999

YANLORD TOWERS
南京·CBD中心·庐山路116号 | 私密领域·预约参观 195m²·243m²·290m²