

住宅也有“进化论”

## 改善型需求异军突起

回望住宅的进化论,从单纯满足居住的需求,向更加追求生活档次与品质感转变。消费者不再仅限于“居者有其屋”这种基本住宅需求,而是要求居住环境更加舒适惬意,更加人性化。

随着经济的不断发展,改革的逐渐深入,城市的提质改造让住宅逐步进化,从改革后的第一批商品房,到后来的花园小区,再到电梯洋房、别墅……住宅进化的历程,也是大户型产品不断演变,进化的历程。“我已经受够了小房子的压抑了,这次一定得换套大房子。”已经结婚5年的刘媛略有抱怨地说道,结婚以来一直和丈夫住在一套60㎡的小户型里,随着孩子的出生与父母想要和孩子住在一起的愿望日益强烈,这套小小的房子已经满足不了她的需求了,而改善型的大户型变成了她的下一个目标。

在中国人的概念里,“父母在,不远游”,许多的中国人在成年后,甚至婚后依旧与父母居住在一起,这就要求居住空间有一定的规模,才能享受到亲情的快乐。

据统计,中国城市人均住房面积29㎡,2015年要达到约40㎡。而随着“80、90”一代逐渐成为城市的主力军,承担赡养父母的压力与享受亲情的需求让刚需型的小户型已经难以满足需求,而改善型住宅则填补了这一空白。

市场的反应就是最好的佐证。今年由于各种原因,“金九银十”成色失色不少。但在十一黄金周期间,改善型需求集体回归,别墅、大户型、洋房意外迎来了许久未现的销售高潮。在这期间,主打改善型户型的大牌房企更交出了一份令人满意的答案。保利国际广场和保利麓谷林语总共实现了1.7亿的销售,而华润置地也实现了8000万的销售业绩。

同样,作为以打造高端住宅小区的万国城也呈现了不菲的销售业绩,该项目行销总监于睿告诉记者,“万国城以科技人居的理念,采用地源热泵、天棚辐射、外围护系统、24小时热水等9大科技系统,实现了高舒适度、低能耗的完美生活,满足了购房者对居住环境的要求。”

据悉,该项目绿色科技的人居理念、成熟的综合配套、优质的教育资源等,得到了业主何先生的认可,他告诉记者,万国城是他置业的最佳选择。

由此可以看出,当市场回归冷淡,当需求被房价压抑时,一些具有一定经济实力的人群对于居所的改善需求也异军突起。有调查显示,35-50岁年龄段的人群购买力最强,改善需求意愿明显。其中较为中意的住房面积大多集中在120-140平方米,户型以三房、四房为主。而有改善需求的购房者成交也一直在稳定地释放。这部分客户对于价格的敏感程度比刚需要低,但对项目品质的要求更高。所以成交热点会集中在局部性价比较高的楼盘中。

■记者 黄帅 实习生 卢靖尧



金茂梅溪湖项目效果图。

## 金茂梅溪湖明日首度开盘

化蚕成蛹,积蓄能量,如今,金茂经过近两年的精心运营,即将破茧成蝶,向世人展示出一个以湖为中心、山为依托、河为脉络的山水洲城高档住宅的典范。10月27日,金茂梅溪湖即将揭开神秘的面纱,盛大开盘。金茂梅溪湖作为星城首批高端住宅项目,金茂独家运营梅溪湖国际新城,实现长沙世界级城市理想的诚意之作。

长沙,这座未来的世界级城市,即将翻开城市高档住宅进程新的篇章。

## 毗山临水 且交通网畅通

金茂梅溪湖地处梅溪湖国际新城核心区域,环抱湖南省最大的城市湖泊,3000亩梅溪湖,属于真正意义上的一线滨湖区域。同时,金茂梅溪湖还坐落省内最大城市山体公园——4360亩岳麓山桃花岭及396亩梅岭公园,绿景连绵,并特从湖岸植造一条绿色长廊,直抵桃花岭,从而形成另一城市公园。事实表明,理想城市样板不再仅仅是美国纽约中央公园、巴黎塞纳河、伦敦海德公园的专利,金茂梅溪湖已经形神俱似,并风格独具。

而纵观该项目交通路网,地处长沙新中心的金茂梅溪湖,过江通道让新城中心与老城无间连接,毗邻湖南最大的交通枢纽——西站,让出行更加方便。不仅如此,计

划于2014年通车的地铁2号线贯穿梅溪湖区域,届时至河东商业圈仅15分钟。

## 名校集聚 且高端生活配套

文化是一座城市的名片。

致力于打造国际新城的梅溪湖,一直注重项目教育配套。据悉,包括湖南四大名校长郡中学、师大附中等在内的17所名学校雅集于此,长郡中学和岳麓实验学校已正式开学。与项目配套幼儿园一起,共筑一站式15年精英教育,为孩子的成长保驾护航。

此外,金茂梅溪湖还提供了200万的高端生活配套,将为金茂梅溪湖营造出一站式的十分钟生活圈,高端生活由此开始。从“纽约第五大道”逛到“巴黎香榭丽舍大街”只需要不到十分钟的时间。

金茂梅溪湖负责人介绍,项目对户型设计严苛到了造寸空间的地步,不仅提供了92-170㎡,N+1的灵动空间,让更多生活情趣,在宽适空间中流淌。同时通过降低容积率,最大化景观设计,让室外的梅溪、岳麓山桃花岭、梅岭公园、住区内三重渐进式园林都成为室内空间的自然延展,与湖山同眠,与自然同乐。

■记者 黄帅

## 万国城开启科技人居新时代

10月20日,长沙首座第五代科技建筑——当代满庭春MOMA科技人居体验馆终于在万众瞩目中掀开了神秘的面纱,向世人展示了第五代科技住宅给我们带来的前所未有的舒适生活。

满庭春MOMA是当代节能置业标准化模式开发的产品线,始终秉承企业“科技建筑、品位生活”的开发理念,将科技建筑与生活艺术相融合,带给人们只有春天没有冬夏的健康舒适品质生活。

“地源热泵+天棚辐射系统,更有加厚外围护系统以及双层中空LOW-E玻璃保温隔热,冬季供暖,夏季辅助降温,高效温控调节手段,减少空调、电暖器、风扇等传统高能耗降温手段使用频率,大幅度降低生活成本,实现节能绿色生活”,该项目负责人表示,居住万国城还可以享受全天候24小时热水供应,为消费者创造了健康舒适、真实品位的生活体验。

据悉,满庭春MOMA科技住宅由当代节能置业股份有限公司打造。公司在中国最早投身于舒适而节能的住宅产品的研发与建造,也是国内首批带有“节能”字号的开发商,坚持科技主题地产和国际文化主题地产相结合,致力于打造可持续发展的高舒适度、低能耗的先进科技住宅,已成为中国节能地产领域的标志性品牌。万国城MOMA位于新北城的



万国城MOMA。

中心,以其优越的地理位置,合理的商业配套,完备的教育配套,为长沙消费者提供了未来的舒适生活,必将引领长沙楼市新的火爆。

■记者 黄帅

中欣·楚天雅郡  
开盘热销90%

10月18日,中欣·楚天雅郡在星沙明城国际大酒店凯旋宫举办首次的开盘盛典活动,首批推出79-137平方米房源,在开盘当天即受到广大客户的热捧。当晚房源销售率高达90%,为“银十”的长沙楼市更添一笔亮色。

据悉,中欣·楚天雅郡首批选房活动现场气氛十分热烈。7点不到,现场就被挤得水泄不通,200余名购房者均感受到火爆的气氛。当晚7点58分开盘活动正式开始,2个小时不到的时间里,开盘选房活动就圆满结束。

通过与现场选房者的交谈,记者了解到现场如此火爆的原因。中欣集团拥有13年的本土开发经验,大家对开发公司的实力等各个方面都非常信赖。第一个选房的李强表示:“现在长沙的房价越来越高,地价也越来越高,而中欣·楚天雅郡的地段、配套、产品、教育以及未来发展潜力都是非常不错的,首期房源的价格也具备很强的竞争优势。”

精致的建筑、园林,高品质的户型,地铁三号线、百年长郡中学、3.5万㎡的法式浪漫主题园林等让中欣·楚天雅郡开盘热销。 ■记者 石曼