

精英青年：升级置业 优选新城两三居

两居、紧凑三居成为近两年开发商在顺义、通州、大兴等新城的主推户型

每个阶段，置业的目标需求不同。随着年龄的增长、家庭人口的增加，或者为以后的生活减少换房的麻烦，不少精英青年要么一步到位买三居室，要么以小房换大房，他们也被称为是“刚需升级置业者”，是除首次刚需置业之外的另一类刚需置业者。

目前，越来越多的精英阶层，在买房时不愿意选择过渡型的一居室，更愿意一步到位，以减少结婚生子父母来访时居住的不方便。这类人群，大多数便选择两居或三居，为以后的居住需求预留空间。而由于资金压力，他们更愿意购买功能齐全、紧凑的小三居户型。实际上，这类户型也成为近两年定位刚需盘的开发商主推户型。比如，北京苏活以88-140平米的两居到四居为主，首创芭蕾雨·悦都也是以80平米两居和90平米小三居为主。

部分升级置业者可能已购有一套小房，但随着小孩的出生，置业者为双职工，只有请父母来帮忙照顾小孩，此前的小房显得太拥挤，需要从小房升级到三居。另一方面，随着房价的多年上升，工薪阶层买大房子的资金压力很大，于是不少人卖小房买大房，筹措资金买个阔绰的三居。而也有不少置业者来自外地，考虑到今后要接父母到北京同住，上有老下有小的三代同堂的格局将长期维持，因此也是考虑购入三居以上的房子，居住才能更舒适。

针对资金情况，资金宽裕者可以选择离城区更近的区域，而资金实力稍弱但又有面积要求的，在新城附近也有很多舒适的三居产品。如金色漫香苑、天恒乐活城等低密产品，或是天时名苑、星悦国际这种新城舒适大户型。

■ 置业建议

要顾及交通及配套

据思源经纪市场部的统计，刚需购房者主要对房价敏感，同时对于生活配套、交通及产品的功能性都有所顾及。

如果考虑性价比同时可以牺牲一点距离，可以考虑房山的万科长阳半岛、通州的金隅花石匠等临近轨道交通，居住氛围较为成熟的项目；如果注重生活配套同时兼顾居住品质，可以考虑朝阳区东四环附近的几个项目，比如保利中央公园、御翠尚府、招商嘉铭珑原等，它们都是接近核心区且品质较高的项目。

——任莉(思源经纪北京公司副总经理)

本版采写
新京报记者 袁晓澜



房展会上，位于北京房山的一楼盘以低总价和城铁吸引购房者。

阿青/CFP

■ 推荐楼盘

北京苏活 使用率达86%

北京苏活位于顺义机场东路T3机场东，地处国门商务区核心区位，交通便捷，通过机场快轨可在东直门和三元桥换乘地铁2号线、13号线及10号线。另外，15号线东段年底将开通，将与去年年底开通的15号线一期中段贯通，乘客只需要半小时便可从顺义城区直达望京西。项目在售价为少量现房住宅，70年产权洋房均价13000元/平米，主力户型面积88-140平米两居到四居，使用率达86%。

天恒乐活城 户型多样

天恒乐活城位于京西南房山地区，小区规划总建筑面积为40万平米，分为南、北两区开发。在建中的北区建筑面积为24万平米(配有40000平米商业)，由7-20层高档板楼、低层花园洋房、叠拼别墅和联排别墅组成。产品种类丰富，户型面积从50-220平米不等，可以满足不同消费者的多种需求。天恒乐活城坚持健康、环保和可持续发展的开发理念，为购房者提供生态建筑、有趣生活空间。

金色漫香苑 150万元/套起

金色漫香苑坐落于昌平北七家奥北别墅区内，区域内正打造10平方公里国家级未来科技城，15家央企，神华集团、中海油、中国商飞、中国电信、国电集团、国家电网等龙头企业汇聚于此。周边各项配套也在紧锣密鼓地打造之中。项目总建筑面积为28万平米，容积率仅1.5，打造6-8层低密度花园洋房。户型为93-190平米两居至五居，折后起价14600元/平米，总价150万元/套起。

主打两三居的部分楼盘概况

(新京报记者袁晓澜收集，以开发商公布为准)

楼盘名称	位置	产品类型	均价(元/平米)	户型面积
金地朗悦	房山良乡大学城东侧	花园洋房	16000	80平米两居、89-98平米三居、111-222平米跃层
中铁山语城	丰台区王佐镇西王佐村	多层、花园洋房	16800	115、138平米三居
保利·罗兰香谷	京藏高速沙河出口西	普通住宅	17000	60-140平米一居至四居
珠江国际公馆	通州永顺镇潞苑南大街	普通住宅	15000	77平米两居、107平米三居
北京城建·筑华年	朝阳红军营南路	普通住宅	26000	133、135平米三居
领秀慧谷	京藏高速辛庄桥东北角	普通住宅	20000	89平米两居、114-140平米三居
金色漫香郡	大兴南六环与中轴路交会口西南角	花园洋房	9999起	88、90平米两居、114-150平米三居
金地仰山	大兴新城北区	普宅、花园洋房	22000	118平米三居

首开·国风美仑 凉水河畔的新盘

首开·国风美仑是首开地产旗下2012年的力作。项目位于亦庄未来居住板块核心，北侧为贯穿亦庄的景观河道凉水河，自然生态资源丰富；南侧为国际物流园，随着世界500强企业不断进驻，区域国际化氛围日益浓厚，未来升值可期。依托东南五环和京津塘高速公路，业主出行方便。首开·国风美仑匠心打造极具欧式风情的五重精装园林体系。目前项目均价为12000元/平米，主推70-90平米的高性价比户型。

天时名苑 地铁站旁的社区

天时名苑位于通州北苑环岛西南侧，距城铁八通线进入通州的第一站通州北苑站近在咫尺，地铁站地下通道与小区商场下一层超市相连，668、669、728、807等十多条公交线路在社区前设有站点，多条线路直达国贸等地，交通极其便利。项目容积率为2.9，住宅总共2020套，建筑层数为11-27层。在售户型面积为一居78平米，两居102平米，三居151平米，四居230平米，另有送花园、送露台的跃层产品。

星悦国际 层高达3.15米

星悦国际位于正在规划建设中的亦庄新城的核心位置，西接京津塘高速路，紧邻凉水河，距CBD约17公里。毗邻已开通的亦庄轻轨线，项目西侧便是规划中的轻轨M12线，交通出行便捷。项目总规模达到20万平米，由两组发散状组团共15栋建筑组成，以“链”的概念为规划及形态设计切入点。户型面积为85-169平米，均价12800元/平米，层高3.15米。其中精装修标准为3000元/平米。