



B20 特别报道

升级换房既要抓“点”又要顾“面”

业界建议,升级换房要注重房屋的功能完整性和居住舒适性,还要考虑教育、医疗、商业配套及自然环境等

面对不断增长的换房需求,多位业内专家表示,住宅的升级,从房屋本身来说,要体现在功能的完整性和居住的舒适性,而在房屋之外,还需考虑教育、医疗、商业配套,以及周边的自然环境等。

细分升级需求,可分为首次改善和二次改善,两者的区别也比较大。业界认为,首次改善的年龄层在35岁以下,对教育资源的需求与交通的改善更加重视,而二次改善需求一般是年龄在35岁以上,之前已经换过房子或

者已经拥有一套房产的,更注重住所周围的自然环境。因此,在升级住宅时,分析清楚自身最主要的需求的同时,兼顾升级其他需求,既要抓“点”又要顾“面”,是比较合理的方法。

例如通州的楼盘,依托于轨

道交通,价格已经降到合理水平,性价比已经赢得了很多客户的认可,更适合青年的首次改善需求;京西门头沟正在成长为生态旅游区,其更多是针对在京西工作的具有一定经济实力的人群。而香河的项目不受限购影

响,价格相对较低,比较适合中产阶级实现别墅梦想。此外,位于奥北别墅区内的项目,其区位本身就意味着较高的价值。

为此,本版从各个区域选取了若干典型项目,其优势各异、特点不一,供读者参考借鉴。



金色漫香苑效果图



丽景长安效果图

金色漫香苑 奥北洋房

项目地址:昌平北七家镇北亚花园东侧
交通:地铁5号线及其延长线、未来科技城专线;立汤路、京藏高速、京承高速近在眼前;多条公交可达,617、463等设有站点。

周边配套:紧邻未来科技城,2300亩海鹈落湖湿地公园、4710亩滨水森林公园,首师大、北师大附中领衔0-18岁全教育体系。

发展前景:未来科技城2012年全面提速,尖端科技、创新人才集聚产生巨大合力效应,优质配套资源进一步倾斜。

推荐理由:奥北核心区低密洋房,配套齐全,价格优惠。

换房推荐:主力户型为90-140平米奢适二居、三居,188平米百变五居,150万元/套起



大运河·孔雀城实景图

大运河·孔雀城 京郊小镇

项目地址:京沈高速灤县出口右转103国道东(天下第一城对面)

交通:紧邻京沈、京津高速、103国道,938直达国贸。现已开通业主班车接驳地铁八通线,届时还将开通专属豪华通勤巴士往返国贸。

周边配套:项目对面即天下第一城,集高尔夫球场、星级酒店、会展中心于一身。毗邻京东第一街银宝街,集合了高端百货、大型超市等。大运河、潮白河等水系环绕周边,森林覆盖率达37.3%。

发展前景:环首都经济圈

推荐理由:不限购,价格较低,赠送实惠,环境宜人,发展潜力较大。

换房推荐:230-290平米庭院花堡,170万/栋起;90-180平米花园洋房,45万元/套起。户户赠送阳光地下室、车库、庭院、露台。

本版采写/新京报记者 刘狄

丽景长安 京西大盘

项目地址:门头沟区双峪环岛南永定镇
交通:项目位于西长安街延长线起点,城铁S1在侧,多条公路交织,15分钟可直抵市区。

周边配套:商业、医疗、教育、娱乐等一应俱全。依傍永定河景观走廊,33万平米滨河公园珍稀生态资源,稀缺景观,颐养宜居。

推荐理由:丽景长安位于西长安街延长线起点,西山源首脚下、永定河畔。交通迅捷,配套齐全,位于新盘稀少的京西,产品可满足不同层级购房者的居住需求。

发展前景:门头沟正在被全面打造一个旅游生态区。

换房推荐:主力户型为80-160平米的两居至三居,均价21000元/平米。

华业·东方玫瑰 地铁社区

项目地址:地铁八通线临河里站北400米。

交通:项目距八通线临河里站仅400米,三条城市主干道也保障了路上通行的便捷。

周边配套:项目总建筑面积101万平米,集住宅、小学、双语幼儿园、商业中心、会所等于一体;周边已有大型超市、影院落户。

发展前景:通州新城正在落实规划。

推荐理由:临近地铁,配套齐全,价格实惠,区域未来发展潜力大。

换房推荐:一居63平米,102万元/套起;两居71-95平米,116万元/起;三居131平米,均价15500元/平米。购91平米户型总价约127万元,首付三成,贷款约89万,按基准利率享9折优惠并贷款30年,每月还款5534.91元。

香水城 影都别墅

项目地址:怀柔区杨宋镇

交通:走京承高速中影杨宋站(15出口)北行800米即到。经由高速30分钟抵达中关村、奥运村、北三环等市区繁华地带。

周边配套:2万平米星光大道商街、国际影人酒店等成熟配套,周围毗邻红螺寺、慕田峪长城、雁栖湖等名胜。另有商铺位于影都核心区内,大产权、全现房、全首层、全临街。

推荐理由:香水城占据中影集团斥巨资打造的中国影都最核心的位置,也是中国影都内唯一的纯别墅区,自然宜居环境与北欧城堡建筑风格相得益彰。

换房推荐:330、440平米独栋,12套300平米、305平米双拼别墅,均赠送花园及车位。



华业·东方玫瑰效果图



香水城实景图