

# 户型与环境 成置业者选房关注点

## 养老房更需物业支撑

当下,养老房正在成为房地产市场的又一关键话题。对于希望宅在自家养老的人们来说,首先接受的是改善现有的居住环境,在选择上也更加注重改善性楼盘项目的生活环境,特别是对物业服务更是选择的重中之重。

据了解,20年前的楼市确实出现过为数不多的养老房居住产品,现在看来也不过是楼盘营销上的一个噱头罢了,因为产品在设计方面并没有对老年人居住生活有所侧重,而是强调了“房款”的分期付款。再有就是强化了住区物业的吸引老年人的细节,以及小区的环境中融入了“公园”的许多元素,以及引入了一些在当时很智能的辅助系统。尽管如此,楼盘项目的市场销售并不是很理想,很快就成为新的楼盘产品而面向更多的置业者。

有业内人士分析认为,养老房产品不是简单的一蹴而就,而是需要多方面的相互支撑,从设计到环境,再到居住生活的细节与物业服务的提升缺一不可。同时,养老房的定义是为老年人提供丰富的、安全的、舒心的、快乐的、有品质的居住生活产品,而不能以养老的名义形成资本型运作,不然也就失去了养老房产品的市场意义。

对于养老房的市场需求主要包括“寻求高品质生活的老人”和“子女为父母的晚年生活考虑”的置业需求。

今年七十六岁的王翰富老人表示,自己和老伴现在的身体都很硬朗,不仅能够照顾好自己,还时常去儿女那里照看孙辈,现在就是感觉居住的社区环境不很理想,因为是老小区了,很多设施跟不上,老两口研究着也改善一下现有的居住环境,于是选择了一套110平方米的洋房。老人家直言,现在下了楼就是“公园”。打打拳、练练剑,还结识了一些新伙伴。

老人的儿女对老人的选择表示认同,但又更多地考虑老两口如果有些突发情况该怎样应对,为此他们更关注项目物业服务,经过几次沟通,发现这里的物业与很多新项目住区的服务并没有什么两样,因此很是担心。

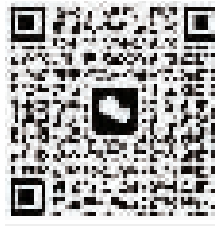
有20年物业服务经验的王勇认为,随着养老房需求的逐渐增加,对物业管理企业是一个极大的考验,正是因为市场少有纯养老社区,因此很多老年人即使改善了居住环境,也不能真正享受到有品质的系列服务,而一些老住区更是如此。所以从更多的细节上提升物业服务的内容是未来物业服务的市场运行方向,满足养老房的市场需求更需要物业的支撑。

有对养老房话题感兴趣的读者可以扫描二维码参与互动  
本报记者 杨维东



## “楼市维权”

针对百姓买房、居住遇到的房产问题,本报开通“楼市维权”服务热线,帮助解决置业者在买房、收房以及入住中出现的普遍问题,扫描二维码将问题上传即可。



### 瞰城事·读楼市

置业者选房更关注什么? 2025开年半个月,从一些楼盘营销项目现场了解到,年初前来选房看房的置业者中,产品户型设计和住区环境悄然成为关注点。与以往置业选房首先注重的是区域和地段不同,今年楼市开局后置业者更关注楼盘产品的户型设计和住区的景观环境,特别是改善性需求置业,更是将户型设计作为主要的选择要素。

时间:1月12日上午10点至11点半

地点:河东区某楼盘项目营销中心

场景:相继有5组看房客户到访,其中改善性需求置业的2组,外地人在津置业的1组,为儿子选择婚房的1组,有改善想法但还在纠结中的1组。

5组到访客户中,准备在春节后办理购房手续的改善性置业者韩先生表示,以前选房关注的是区域和地段,总是考虑楼盘所在的位置怎样,后来关注的是交通和商业配套,再后来就是学区,买房时很少考虑户型设计的问题,而且项目的户型设计多是大同小

异,大宽厅、小卧室、主卧套房,但是住进来才会发现,当时看好的户型在生活中经常出现功能上的缺失,使用中有时并不方便。也正是因为自己是改善性需求,有过居住的经历,所以在满足改善需求的同时更关注楼盘户型设计方面的优势。

为儿子选择婚房的张女士直言,现在城市交通路网发达,商业圈便捷,所以年轻人不再考虑选择哪个区域,而是将目光瞄准了居住空间的舒适,所以户型的设计布局成为选房的关键。

准备安家天津的南方人小李表示,自己在天津工作将近5年了,一直是租房,今年准备在天津置业。尽管待的时间长,但对于天津城市还不是很了解,也不大明白区域的概念。对于选房,小李认为环境是关键,因为在南方主要是选择居住环境,置身其间会感受到生活的品质。

时间:1月13日下午2点至4点半

地点:河西区某楼盘项目营销中心

场景:相继有7组看房客户到访,其中改善性需求置业的3组,外地人在津置业的2组,刚需选择意向的1组,准备选择婚房的1组。

有改善性需求选择的老郭夫妇和

与女儿一同来看房的老齐是前后脚到的营销中心,在沙盘前听讲解时两家相互攀谈起来,老郭夫妇认为,改善性的关键是改变以前的居住生活方式,所以更关注楼盘的户型设计。老齐觉得居住的改善应该是住区的环境,有水、有花、有树木,享受的是园林景观生活,老齐也十分赞同改善性选择对于户型设计的注重,用他再好的话说,如果居住的空间设计户型不理想,其他再好也是枉然。

来看婚房的小纬和小佳很直白地表示,选房子还是要看产品设计的户型是否满意,尽管户型的设计离不开二居、三居,空间包含了厅、卧、厨、餐、卫,但这里有很多选择的细节,对居住生活有着很大的影响。当然,除了户型,还要看住区的环境,谁不喜欢住区里有亭台楼阁,有健步跑道,谁不喜欢在月光的园林中散步。

大学毕业不久准备自己选择一套住房的小孙表示,自己现在有些积蓄,而且想独立生活,有个属于自己的“归巢”,在小孙看来,选房选的就是生活空间的设计质感,哪怕是一居室,也应该展现出户型设计的时尚和舒适。户型设计不是简单的一套,而是对生活的理解。

文/摄 本报记者 杨维东

### 今晚居家帮手

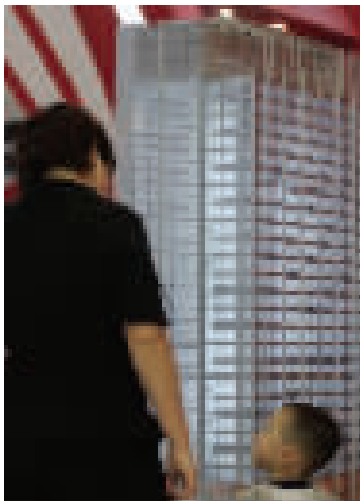
买了新房,刚上一年级的儿子终于也有了属于自己的空间。孩儿他爸的想法是要以“知识环境”为主题,要有书架、书桌及独立的读书角,总而言之孩子的居住空间要打造成家居式校园课堂。对此我极为不满,孩子要学习,更要有开心的生活,正所谓劳逸结合。希望“今晚居家帮手”指点迷津。

读者 乔乔

乔乔读者,首先要说的是在居家生活环境中要给孩子打造出“成长空间”。儿童房是指住宅除公用空间以外较为独立且符合儿童生理和心理发展需求的居室,通常以儿童卧室为代表。原则上,这种居室应依照子女的年龄、性别和性格等个性因素,以孩子成长发展为目标,进行环境的规划闲设计。

儿童房的设计应满足两个基本条件,一是为孩子安排舒适优美的生活场所,使孩子能在其中体会亲情,享受童年,进而培养对生活的信心和修养。二是为子女规划正确的生长环境,使他们能在其中启发智慧、学习技能,开拓生命的理想。设计原则可以遵循采光、通风条件好。应有学习、活动的空间。采用鲜艳、明亮、活泼的色调,激发儿童的想象力,使整体富有装饰感与色彩感。儿童房的墙壁是五彩缤纷的世界,可以在墙面上画上儿童喜欢的树木、花草或动物使房间充满大自然的情趣,也可以展示儿童的多才多艺和业余爱好。

文/摄 本报记者 杨维东



## 家装 别忽略了儿童房