聚焦“备老族”选房

置业关注“居住后时代”

今晚楼市原创

本版上周刊登的“改善性置业关注‘以后’生活”一文引起“备老族”置业者对改善性楼盘产品选择的关注，一些置业者表示，置业时关注“以后”生活，是选择楼盘产品的关键。买房时看着哪里都好，入住几年后会发生什么样的变化却是个“未知数”，而且大部分改善性置业者现在选房，是为了今后的养老生活，因此对“居住后时代”的关注决定着对楼盘产品的选择。

据了解，置业者首次置业常常是在有限预算里做“能不能住”的取舍，而改善性置业面对的是“往后十几年每天都要重复发生的动作”，改善性购房决策重心已经从“能不能升值”转为更在意“以后住得舒不舒服”。选房看样板间时，激情往往会让人忽略一些对入住后细节的观察。改善性需求置业者张大鸿表示，尽管自己已经不是首次置业，但在准备选择改善性产品之际，心里便开始“躁动”，是那种就要换新房子的激情，本来想到了很多看房时要注意的细节，但是到了楼盘营销中心，逛了住区的景观环境后，提前的准备工作已经忘了大半，进到样板间，本打算关注的细节已经被眼前的气派冲得一干二净，只想着这房子要是住进来该有多好。

50岁左右的改善性置业者李先生直言，其置业选择关键是“备老”和“养老”。改善性置业最容易掉入的惯性思维是把“改善”等同于“换大”。比如一些改善性产品的设计，卧室尺度被压缩，客厅气派了，真正需要安静休息和收纳的地方却捉襟见肘。所以改善性置业在户型图上首先要追问的是实用，而不是排场。当房子回归自住属性，改善性置业真正该盯住的，是那些决定了日常体感却不容易被“看见”的居住细节。

业内人士李传涛认为，改善性需求与“备老”是密不可分的，改善性置业的目的是“养老居住”，而当“备老”意识成为改善性置业需求选择的助推器，“居住后时代”让改善性置业者在选择产品细节时有了更多关注点。这也给开发企业提出了如何打造满足“备老族”改善性置业产品的新课题。

在改善性“备老族”置业选择中，厨房正在从“一个人的战场”变成家庭公共区的枢纽。真正的高互动，关键并不在于把客餐厨全部打通，而在于保留可关闭的中厨，应对油烟，用岛台或餐桌承担备餐、聊天的复合功能，让做饭的人和其他家庭成员在同一视线范围内各做各的事。这样的厨房洄游动线不是为了好看，而是为了让“洗、切、炒、盛”不回头，让冰箱取物、备餐、清洁三条路径互不交叉。

卫生间的改善，核心不是多一个淋浴房，而是让早高峰不打架。洗漱、如厕、淋浴、洗衣各自独立，之所以在改善置业中越来越被看重，是因为把“同时发生”变成了可能。如厕区的安全扶手、淋浴区的坐浴空间、台面下方留空以便轮椅靠近，这些适老细节不需要整套“适老化改造”，但在选择改善性产品时，如果卫生间原始格局不具备改造余地，入住后再改造就非常困难。

对于改善性“备老”的居住选择，社区与服务的细节，决定着“住进去之后”的每一天，也是考量“居住后时代”的关键。社区里真正高频发生的是老人带孩子下楼有没有地方坐、下雨天孩子有没有地方跑、快递和外卖进出是否有序、物业响应是否及时。全龄友好的社区设计之所以被写入越来越多地方的技术导则，正是因为它对应的是“备老族”真实的人口结构。同时，物业服务是所有硬件细节的“长期运维层”。排水系统会不会返味、电梯维保是否及时、公共区域会不会在几年后迅速老旧，都取决于物业是否在交付后持续介入。改善性置业换的不只是一套更大的房子，更是一种更少被琐事消耗的生活节奏。

多年从事房地产项目营销的王怀充表示，“备老族”置业的改善不是面积的加法，而是摩擦的减法。真正值得在选择改善性产品时反复盯住的细节，是那些入住后每天都会遇到的事情，比如玄关有没有截流的能力，家政有没有属于自己的位置，厨房能不能让家人自然待在一起，卫生间能不能让早高峰不打架，墙体楼板水管能不能让人睡一个安静的觉。把这些细节前置到决策桌上，换来的才是一个往后十几年里越住越顺、越住越舒适的家。



本版文/摄 记者 杨维东

“津筑家置业合作社”开通“备老族”置业专线

随着城市区域内各楼盘项目新品相继推出，新一轮改善性置业需求再度升温。

同时，选择改善性居住产品的置业者更加关心并考虑未来养老的居住生活，置业需求也从“备老”到“适老”再到“养老”。关于“老年”居住生活的话题已经成为改善性置业者关注的焦点，“养老”和“适老”产品的更新迭代，“备老”的提前预热，正在成为一种市场趋势，而为了更好地“养老”，就要有前瞻性地“备老”，关键在于对居住生活质量以及产品内涵的注重。

针对“备老族”改善性置业中关注的“适老”“养老”需求，“津筑家置业合作社”特别策划推出“备老族”居住改善品鉴团，旨在为有需求的置业者提供多种房源信息，供其参考选择，同时邀约“备老族”一起聊居住，聊生活，聊楼市。

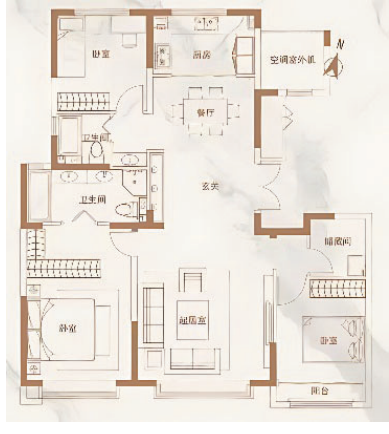
“居住改善品鉴团”将通过纸媒推荐楼盘户型、介绍不同楼盘项目优势等形式，展示市区推出的楼盘产品，对推荐楼盘项目感兴趣的置业者，可结伴前往楼盘现场实地品鉴。欢迎读者拨打电话报名咨询。

“备老族”置业户型推荐



约225平方米平层

园林以“一廊六道七庭院”的中式隐奢风格，凸显低调奢华的居住格调，致力于营造“引园入画，人游画中”的艺术体验，让传统意境与现代形制在材质肌理间共鸣，构筑兼具东方哲思与国际审美的居住空间。对于注重居住生活的改善性置业者来说是不错的选择。



约135平方米三居室

位于河北区繁华地段，约135平方米三室两厅两卫。双卧室朝阳设计，主卧南向套房尊享生活空间的舒适与私密。次卧南向连接阳台，一体化餐厨设计展现出动线的流畅感，精妙的百变空间设计满足了多功能储物的生活需求。

本版户型图由企业提供



约129平方米三居室

户型方正设计，三开间全明南向大面宽，视觉力升级的大横厅南向阳台，超阔洄游LDBK(客厅、餐厅、阳台、厨房)，满足中西双厨的生活需求，南北通透设计的行政主卧套房以及满足收纳需求的超阔独立储藏间不仅带来视觉的惊喜，更让居住生活的高端品质在细节中徐徐展开。

喜欢上述推荐户型的置业者可以报名参与现场实地鉴赏活动。本版相关活动报名电话**13612081010**(微信同号)