

# 楼市周刊

见习编辑 / 赵玮 TEL: 0392-2189922  
E-mail: cbzhoukan@126.com  
2009年5月20日 星期三



## 鹤壁富人圈的共识 凯旋国际: 荣耀鹤壁, 居止豪宅

2008年的凯旋国际可以说是鹤壁楼市的绝对焦点。这个以“鹤壁首席豪宅”形象亮相于世人面前的项目,凭借“中央豪宅,绝对豪宅”的先天优势,迅速占领市场高端地位,成为鹤壁富人圈竞相追逐的目标。而仅为100位领袖豪门度身定制,注定了凯旋国际只能是“多数人梦想,少数人拥有”的绝对珍品,彰显着至高的居住荣耀。

而在2009年,凯旋国际延续着“鹤壁首席豪宅”的尊崇地位。“鹤壁之春”房地产交易展示会上,凯旋国际是所有参展楼盘中最耀眼的一颗明珠,备受瞩目,再一次点燃世人对豪宅生活的向往。

亮相至今,凯旋国际一直证明着一个真理:鹤壁的居住荣耀,止于豪宅,止于凯旋国际。这条真理亦早已成为鹤壁富人圈里的共识。

有人说,凯旋国际的100套稀世豪宅根本就不是用来住的,而是用来享受尊贵生活的!

几乎所有的业内专家都断定,凯旋国际建成后,必将成为鹤壁这座城市最繁华最核心最著名的享受型豪宅。从居住型豪宅到享受型豪宅,虽然仅有两字之变,却意味着财富与身份的巨大飞跃。

未来的凯旋国际豪宅业主将是这样的一群人:他们既是最成功的企业家,也是最具品位的生活家;他们既是最精明的生意人,也是最具理想情怀的文化人;他们早已在城市中拥有居所,然而他们更希望高层次的居住感受……他们享受生活的理想,最终将在凯旋国际得以实现;而凯旋国际与富豪业主相得益彰,将豪宅的居住荣耀再次升华。

VIP: 0392-2169888 2167999(王力)



## 如何选择合适的楼层

从一楼到三楼,人们通常生活在树冠下,离地面很近,有时还能听到树枝敲打窗户的声音,心理上是比较舒适的。但接近地面的生活也有不足:空气循环减缓,空气换气受阻,阴影和湿度增大,污染也比较严重。因为汽车和柏油马路使空气中饱含甲醛、一氧化碳、氮……楼房至少远离公路200米才算安全。

一般人认为,三楼是最理想的,而恰恰正是这里集结大量有害物质。五楼的有害物质就少得多,因为它们开始下沉或水平方向消散。那么,是不是越高越好呢?高层空气清新、噪声也少、景色优美,但是,城建生态学家却认为,居住楼层不要超过六楼。因为高层的空气并不像想象得那么新鲜,大大小小的烟囱几乎包围城市,30米以

上难免集结起有害物质。理想住宅的标准是:房子不超过六楼,自然景色优美,一边是公园,另一边是秀水。树和水都是极好的过滤器,不让尘土通过。

高层居民的另一个无形的敌人是电磁辐射。钢筋混凝土结构迫使来自电器设备的电波沿着房子循环,相当一部分是往上走,直至顶层。所以,高层居民经常头疼或心情不好。

许多消费者以为身居高楼就能“远离尘嚣”,其实,在一楼倾听车辆噪声,还不如在8层-14层听得真切。因为,声波是以立体传播的,向上的并不比向两边的弱,高层接收到的声波要比同一幢楼低层更强。而低楼层却因周围低矮建筑物及树木等物的阻挡和吸收而相对减少了噪声。(王新)

## 购房也省钱—— 为您解析购房中的“小窍门”

晨报见习记者 叶晓伟



随着经济条件的不断改善,人们小房换大房、旧房换新房的需求不断提升,然而面对目不暇接的售楼沙盘、眼花缭乱的促销手段,购房者如何选择才能达到既省钱又实惠的目的呢?近日,记者经过走访调查,总结了一些经验,希望对购房的你有所帮助。

### 作好准备、锁定目标

购房者在购房前要对自已有个全面评估,弄清楚自己想要什么样的房子,比如地理位置、价位、朝向、配套设施等。只有这样,在面对众多的楼盘广告及火爆的促销信息时,你才不会挑花了眼。尤其在售楼部,购房者应先了解自己感兴趣的几家楼盘的具体位置,向售楼小姐索要并咨询一些楼盘的详细资料,例如房屋的朝向、面积、价位、物业管理以及相应的配套设施等,做到心中有数。

### 做到三留意,省钱又省力

要想在购房时,达到事半功倍的效果,你需要留意三类房源:一是开盘房。为创造旺销的氛围,开发商在项目开盘时一般会真实让利,然后“低开高走”,因此可多留意一下开盘项目;二是促销房。由于今年经济低迷,开发商为刺激房产消费,必然会推出一些让利房,让利幅度也相当诱人,您要睁大眼睛,看准时机出手;三是尾房。楼盘销售进入尾声后,会有少量存房需要清盘。虽然尾房可供买家挑选的房型、楼层、朝向有限,但如果您肯多走几处楼盘,也许能从中淘到便宜的好房。

### 实地考察、眼见为实

有了中意的房子,一定要实地考察一番,亲身感受项目现场、房屋质量、配套设施、生活配套等;而且售楼人员往往会陪同前往,给你专业而详细的讲解,有什么不懂的问题你也可随时咨询。(线索提供 魏芳)

## 如何考察社区配套

### 居住密度及私密性

住宅之间的距离除考虑日照、通风等因素外,还必须考虑视线的干扰。一般情况下,人与人之间距离24米内能辨别对方,12米内能看清对方容貌。为避免视线干扰,多层住宅居室与居室之间的距离以不小于24米为宜,高层住宅的侧向间距宜大于20米。此外,若设计考虑不周,塔式住宅侧面窗与正面窗往往形成“透视”现象,选择住宅时应予以注意。

### 公共建筑

居住区内配套公共建筑是否方便合理,是衡量居住区质量的重要标准之一。稍大的居住小区附近应有小学,且住宅离学校的距离应在300米左右(近则扰民,远则不便)。菜市场、小型超市等居民每天都要光顾的场所,距离最好不超过250米。

### 小区绿化

居住环境有一个重要的硬性指标——绿地率,指的是居住区用地范围内



各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,所以《中华人民共和国城市规划法》规定:新建居住区绿地率不应低于30%。

### 小区布局

在居住区规划中,为保证每户都能获得规定的日照时间和日照质量,要求条形住宅长轴与外墙之间保持一定距离,即为日照间距。塔式住宅应采用大于或等于1H(小时)的日照间距标准。如果住宅的日照间距不够,北面住宅的底层就不能获得有效日照。

### 小区内交通

小区内交通要考察小区内主要道路设计是否通畅,有没有留够汽车的泊位,停车位的位置是否合理等。另外,现在的汽车泊位还分为租赁和购买两种情况,购房者有必要搞清楚:车位的月租金是多少;如果购买,今后月管理费是多少,然后仔细算一算账再决定是租还是买。(李明)

## 卫生间的4种缺陷

卫生间的利用率高,是居家生活中很重要的组成部分。卫生间设置得合理与否,将大大影响生活的舒适度。本文介绍了卫生间设计中常见的4个问题,以示提醒。

浴时难免被上下楼的人打扰。另外,卫生间的设置要尽量避免“暗室”现象,通风窗是非常必要的。

### 功能区划分不清

一般家庭的卫生间应具有如厕、淋浴、盥洗三个主要功能,所以内部也应该具有相对清晰的功能区域划分。面积较大的卫生间的洗浴部分,应留有浴缸的摆放空间。洗浴部分与如厕部分是最容易混淆的,所以这两个部分如果实在不能分开,也应设置隔屏,使布局上有明显的区分。如果卫生间的面积较小,就要确定几个主要区域的活动尺寸。盥洗台的一般宽度为55厘米到65厘米,高度约为85厘米,人站在盥洗台前的活动空间大约为50厘米左右,这样的设置,使用起来是比较舒适的。(王晓非)

### 卫生间正对入户门

卫生间是一个私密的地方。某些房型中,卫生间正对入户门,如此设置不仅使得私密性全无,同时还会产生一些尴尬局面。试想,如果客人一进门就见到卫生间,恰巧卫生间比较杂乱又没关,给别人的感觉就很不舒服。对于主人来说,也会脸上无光。

### 内部缺少过渡空间

双卫的大房中,客用卫生间(简称客卫)的私密性尤为重要。客卫与主卧卫生间不同,它的公共服务性比较强,它在整个房中所处的位置,不仅要使得家人使用方便,还需兼顾客人使用过程中的私密性。客卫一般与客厅(餐厅)的距离较近,内部最好设置过渡空间——前室。

### 位置不合理

首先,卫生间位于户型的中间位置,住户来往于卧室、客厅、厨房、阳台时都必须路过卫生间,私密性很难得到保证;而且卫生间中,不利于油气散发,其次,多层公寓中一梯两户的设计经常导致卫生间的通风窗朝向楼道,业主在如厕或洗



**华府天下**  
最具升值空间的房子  
华府专线: 0392-3283666/3292599  
销售地址: 鹤壁市黄山路与淮河路交会处 开发商: 鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司

**三和·淇林小镇**  
站在高端 走在前沿 引领是我们的追求  
销售热线: 3283333

**鹤壁精品楼盘展示**

**凯旋国际**  
中央豪地 绝对豪宅  
VIP会员尊贵招募中……  
2万元抵3万元,优惠活动时间至5月7日,敬请把握。  
VIP 0392-2169 888/2167 999  
销售中心地址: 淇滨大地佳利广场对过(建行隔邻)  
开发商: 鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司 项目地址: 淇滨大地佳利广场北侧 售楼电话: 0392-2169 888/2167 999

**东方巴黎**  
盛世天骄,苛求完美建筑的缔造者  
荟萃标志性经典建筑美学  
融汇和谐共生亲水生态园林  
研磨社区空间的一砖一瓦,一草一木  
缔造一座锦绣风华的欧陆风情社区  
谱就巴利式名流生活的辉煌篇章  
新区展示中心: 鹤壁市新区九州路与嵩山路交会处 咨询电话: 2136666/2177777  
老区接待中心: 春雷路与朝霞街交叉口南50米路西(第四中学旁) 咨询电话: 2107666/2107999

**30万平方米欧陆风情 巴利斯生活地带**  
正在火爆销售中  
机会稍纵即逝,敬请关注  
103户型三房/117舒适三房/134花园洋房  
鹤壁独家小高层样板房尊贵绽放,敬请鉴赏!  
美景热线: 3375111/222 项目地址: 新区淮河路与泰山路交会处

**美景绿城三期小高层**  
正在火爆销售中  
机会稍纵即逝,敬请关注  
103户型三房/117舒适三房/134花园洋房  
鹤壁独家小高层样板房尊贵绽放,敬请鉴赏!  
美景热线: 3375111/222 项目地址: 新区淮河路与泰山路交会处

**九江帝景**  
电话: 2185777  
地址: 鹤壁市新区九江路与黄山路交会处

**淇水春天**  
烫金商业旺铺 点燃创富热情  
广厦·淇水春天交房在即,珍藏房源分秒递减中  
0392-3330555 3350555

**锦绣江南** | 二期华美盛放 |  
都市江南 公园居家  
TEL: 0392-2161111 2162222  
开发商: 鹤壁市环洲置业有限公司  
地址: 鹤壁市新区兴鹤大街与卫河路交叉口消防支队南

**城市精神/双河畔的花园洋房**  
二支渠/护城河畔/98平方米 140平方米/6层带电梯/观景洋房/全城限量公开!  
销售热线: 6999999  
销售中心: 鹤壁市淇滨区鹤壁日报社一楼  
项目地址: 淇滨区淮河路与泰山路交会处(鹤壁高中东侧)