

买房必须看配套 这些要点要注意

什么是房子的真配套,哪些又是房子的假配套? 这个问题答案其实很简单,真正的配套就是你在日常生活中基本每天要用到的或者使用频率较高的设施。

房子的价值不仅体现在房子本身,所处地段拥有的资源对于房地产价值起着决定性作用。但也并非是个配套就有含金量。要警惕开发商嘴里的“伪配套”,在销售现场,销售人员推销楼盘时抛开距离蹭规划利好、城建配套的,都是空谈。

飞机场、火车站、高铁站、公交总站、游乐场这些都是假配套! 如果开发商用这些配套做卖点来大力宣传项目,这种项目基本就是坑了! 这些配套 90%的人一年都用不上几次,而且人群杂、噪音大,不适合居住。

在环境需求日益高涨的今天,公园绿地休闲场所越来越成为人们在选房过程中看重的一项因素。茶余饭后的散步、锻炼等休闲活动,公园都是最佳场所。因此,一个优秀的公园配套,最好以步行 10 分钟能够到达为标准。规模越大、修建越完善,相应的优势会越大。

有人说,市中心肯定是拥有最高资源配置的地方,其实不然,不是所有好的配套都会一股脑往繁华的城市中心钻。

“二环内做减法,二环外做乘法”的开发原则,让城市延伸发展有了“多点”支撑,让人们占有更多资源优势提供了更多选择,也能逐渐让石家庄人放下难以割舍的“二环里”情怀。

那么什么才是真配套,什么才是伪配套呢?

好的物业配套才是真心重要

好的配套物业是真心重要,它是直接决定你生活品质和房子增值的配套,没有优质的物业管理其他所有的配套都是零,好的物业是用好的口碑垒起来的。

那么好物业的基本要求是什么? 首先是资质问题。物业公司签订《物业服务合同》,社区设施查验,验收手续齐全,管理、操作人员具备相应岗位和专业证书,质量、财务、档案管理等制度健全。其次是服务。物业区域实施封闭式管理,设有客服服务中心、24 小时服务电话,急修 15 分钟内、一般维修一日内完成,每年至少一次征询业主意见,满意率达到 90%以上。再次是收费。

合同外服务公示服务项目与收费项目,按合同约定公布物业服务费用收支情况,按合同和法规规范使用住房专项维修资金。

好的交通配套非常重要

配套交通主要是出行和上班距离,每天花大量的时间在车上或者路上这房子你住的是不会开心的。

曾有人提出了房地产第一黄金定律:地段、地段、还是地段。可以看出,地段对于一个房子真的非常重要,好的地段会直接决定一个房子价值的高低。

什么是好地段? 无论是住宅还是商业其实都是需要好的交通,在过去好地段都是指的市中心,因为过去城市规模不大,城市中最好的资源和基础配套设施都集中在市中心,因此市中心就是最好的地段。但是现在随着经济的发展,城市的发展也是日新月异,城市的规模也是越来越大。在这种情况下,城市的中心也不再局限于市中心,很多新建起来的城区也发展得非常好,成为了区域中心。并且现在很多新城区规划得非常好,基础配套设施也建设得齐全,甚至不比市区中心差。

随着城市的发展,市中心虽然还是好地段,但是好地段也不再局限于市中心了。什么地段属于好地段,只要是交通方便,周边基础配套设施、商业配套和公共资源配套齐全的地段都是好地段。对于这样地段的房子,不管是处于市区还是郊区,生活起来都会非常方便,也都属于好房子。

好的生活配套才是日常最需要

配套超市菜市场,有人会说一年也做不了几次饭,但记住了过日子一定是人间烟火,一定离不开柴米油盐。

比如:菜市场或超市,每天的一日三餐你要用到,幼儿园、小学,每天早晚两次接送小孩要用到,地铁公交站交通设施,每天上下班要用到最好是步行 10 分钟就可以



到达,这些配套是你每天要用到的配套,这才是真正的含金量最高的生活配套。

教育配套要看是否有相应的学校

一所好的房子一定要有学校配套,方便接送孩子上下学是你买房子最重要的选择,相信有孩子以后你就明白了,雷打不动,一天要接送四个来回是多么的磨人。所以学校离家越近越好。至于幼儿园,项目自建则是最方便的。

哪些是伪配套

第一是大型商场。但凡是商场综合体里的小区都不会是城市最保值和最优质的。这里人多车多,一出门就堵车,小区办公租客多,居住人群杂乱,三公里内有商场就行,在家门口并不好。

第二是医院。小区就在医院门口并不好,人也不会天天生大病。倘若生小病吃吃药也就可以了。三五公里内有个大型综合医院就够了,你不信就去大医院周边看看,很多房子都是出租给病人家属住的,随便出个门都是能碰到几个得重病,你就想想你的心情就明白。

第三是机场和高铁站,你不可能天天出差,机场和高铁修建的距离近是没有意义,你一年也坐不了几次飞机,有必要在意房子到机场的时间距离吗?

一周关键词

石家庄中心城区7大地块控规方案过审

记者从石家庄自然资源和规划局官网获悉,5 月 17 日,关于公布《石家庄市中心城区部分地块控规动态维护方案(第 21 次、第 22 次规委会项目报批稿)》的公告发布。

公告显示,我市全民健身中心(网球馆)南地块(20 分区 01、02 单元)、南王城中村改造地块(19 分区 01/02/04/05/09 单元)、电视机厂宿舍区域危旧住房更新项目地块(10 分区 04 单元)、东北工业区华药厂区地块、棉一棉二厂区地块、钢厂厂区地块、焦化厂地块等七个控规动态维护方案已经市政府批复。

总占地123亩地块控规方案公示

记者获悉,为加快建设现代化、国际化美丽省会城市,深入实施城市更新行动,补齐城市功能短板,根据城市建设需要,按照相关规定,石家庄市自然资源和规划局组织编制了石家庄二中铭德学校相邻停车场地块控规方案。

公示显示,维护地块位于休闲路以南、胜景街以西,用地面积 8.21 公顷(约合 123.15 亩)。地块维护后,中学用地新增 0.47 公顷,社会停车场用地减少 0.47 公顷,改为地下配置 300 个社会停车位,并设置独立出入口。

石家庄 2 大项目新获预售证

记者从行政审批局了解,近日,石家庄 2 大项目新获 2 张预售证,涉及项目包括土贤庄城中村改造(永邦天汇)A 区、大者安吉府。

土贤庄城中村改造(永邦天汇)A 区由河北永邦房地产开发有限公司开发建设,项目位于长安区谈固东街东、东二环西、北

二环南、石德铁路北,预售楼号为 1 号住宅楼,预售总面积 31105.72 平方米,预售证号石行审预售许决[2022]038 号。

大者安吉府由河北霖楚房地产开发有限公司开发建设,项目位于桥西区师范街 32 号,预售楼号为 6 号住宅楼,预售总面积 5248.6 平方米,预售证号石行审预售许决[2022]039 号。

石家庄 3 大项目新获规划证

记者从石家庄自然资源和规划局官网了解,5 月石家庄 3 大项目证件迎新进展,涉及西刘村改造龙华苑东区一期项目、锦和熙项目和云墅府项目。

西刘村改造龙华苑东区一期项目新获用地规划许可证,建设单位为石家庄市藁城区建业房地产开发有限责任公司,建设地址四明街东,规划平安路北。建设规模为总用地面积 37127.66 平方米,其中二类居住用地 31452.09 平方米,道路用地 5675.57 平方米。行政许可编号为 130182202200011。

锦和熙项目新获用地规划许可证,建设单位为河北锦和熙房地产开发有限公司,建设地址为工农路以南、谊联街以西。建设规模为总用地面积 13335.966 平方米(20.004 亩),其中:道路地 2839.991 平方米(4.260 亩),实用地 10495.975 平方米(15.744 亩),实用地包括商业用地 3398.923 平方米(5.098 亩),居住用地 7097.052 平方米(10.646 亩)。行政许可编号为 130100202200025。

云墅府项目 13#、15#、16#、17# 住宅楼、14# 配套楼、18# 幼儿园及地下车库(南区)新获建设工程规划许可证,建设单位为河北石药世耀房地产开发有限公司,建设地址长安区丰收路北,体育大街西,北二环南,长丰街道办事处。建设规模为总建筑面积 60121.29 平方米,地下总面积 13689.11 平方米,行政许可编号为建管 130100202200029。

来西山一号

共同品味悠闲生活

远离城市中的浮躁与喧嚣,感受自然的清香与芬芳,撑起一顶帐篷,听音乐、读书、放松、冥想,或是与好友一起露营野餐,过一个不一样的周末。

西山一号四面群山环绕,连绵起伏,青翠连天。西山一号把美景、美物都汇聚在这里,与生活的美好方式不期而遇。从清晨看晨光泛起,至黄昏看落日余晖,到夜晚看皓月当空,这一整天惬意又美好。室外的大露台也是一个享受相伴的地方,可以尽享面前的 180° 西山森林景色。

天气好的傍晚,还能遇上一场流光溢彩的黄昏霞霞,别具浪漫。现代都市,长期高负荷运转的工作,聚会之余,在无边无际的水底世界静享无拘无束的惬意时光,拥抱独特的健康生活方式。

10000㎡超大户外婚礼草坪,紧邻西山森林公园。避开压抑封闭的传统婚礼场地,在西山绿意里,耳畔是柔和暖阳、虫鸣鸟语……许下一生的浪漫誓言。入夜后覆上了星空滤镜,宽阔的草坪直接衔接着无边星空。找一个空闲,来到这样的自然空间里解读这一份隐逸,品味悠闲生活。