

“偷面积”楼盘转入暗战

“n+1”房：送得多不如加得巧

□地产评论员 蔡琦雯

“n+1”户型早已不是什么新概念,过去数年的楼市供求旺季中,以“附赠面积、买二送一”等等为标榜的“n+1”产品层出不穷,在性价比大战中称得上是楼盘常见的重型武器。然而当今年的“金九”来临时,市面上却少有楼盘再提“n+1”,这类户型过时了吗?

“n+1”房并未过时

据搜房网数据中心统计,9月,上海新开盘的楼盘中只有万科梦想派推出 85 平方米“2+1”房。而上海在售楼盘(包括新开盘)中只有 14 个楼盘在宣传中有标出是“+1”房,上海目前在售楼盘单是浦东区域就不止 100 个,足见目前有打出“n+1”房广告的楼盘实在太少。

“n+1”房过时了吗?

对此,汉字地产市场研究总监付伟表示:“其实目前上海这种有附赠面积的产品并不少,只是碍于建筑面积计算规范,较多开发商不愿意高调以此来推销产品。并不能简单的说它过时了。”

他认为,目前较多开发商的做法是在销售案场或是样板房展示时,由销售人员对“+1”户型进行介绍。

据笔者调查,9月在售楼盘(包括新开盘)中,“n+1”房主要利用阳台、入户花园、

设备平台等 3 种空间来作附赠,总建筑面积在 65-140 平方米之间,附赠面积为 5 至 17 平方米。楼盘多集中在浦东、嘉定、松江等外环区域。

锦和投资集团品牌总监沙立松表示,“n+1”户型是设计上的创新,使得房间多出利用空间,这样的产品对于 140 平方米以内的中低端置业者比较有吸引力,且这类人群多选择在外环外这样单价较低的区域置业,那么这些区域自然就会催生较多“n+1”户型产品。

“n+1”并非都大于“n”

然而,并非所有“n+1”都能多改出一间房,即使可改,性价比也不一定高。

“很多人对+1 房的理解存在误区,并不是所有的附赠空间都能做出一个房间。”上海五合国际建筑设计公司设计总监邬迪德告诉笔者,很多产品附赠面积在 5 平方米左右,只是作为一个设备平台,改造的可能性不大。且有的附赠由于户型结构及面积大小问题,没有改造成一房的可能。

例如目前在售的绿洲香格丽花园,附赠 15 平方米入户花园,然而据绿洲香格丽花园售楼处介绍,该附赠空间由于在入口处,不仅紧贴大厅且较窄,故而改成房间的可能性不大。而且项目本身为 136 平方米 3 房产品,足够满足一般家庭的需求。

“另外,如果开发商事先考虑到后期改造的问题,赠送面积即使小,业主也可以改造。例如,业主可以根据预设的户型将紧挨的房间空间变小从而加大多出来房间的利用率,那么这样多出一房实用功能就比较强。”邬迪德补充说。

对此,付伟也认为,并非所有“n+1”户型多出一房后性价比就高。比如 70 平方米的小户型产品,本身面积不大,如果又强行多改造一房,居住的舒适度相信会大打折扣,且使用功能不强。

“偷”的巧才有“成长性”

邬迪德表示,“n+1”房如果“偷”的巧,其性价比会高很多。

例如位于昆山花桥的可逸兰亭。据售楼处介绍,该项目推出的 91 平方米“2+1”房型的附赠面积达到了 14 平方米,而且就位于次卧旁边,通过简单的改造之后就相当于多出了另一个朝南次卧。据悉,周边的佛奥中金棕榈湾也是主推“n+1”户型,赠送面积在 6-12 平方米左右,可以根据客户需求改造成书房或是儿童房。

“我们就是冲着 85 平方米 2+1 房源来的,赠送的面积现在可以做书房,未来还能改造成儿童房,可以省去换房的困扰。”在万科梦想派售楼处,刚结婚的王丽夫妇这样告诉笔者。

据万科梦想派售楼处介绍,此次推出的“+1”房型,附赠面积近 7 平方米,是个设

备阳台。从精装修后的样板间可以看出,这个“+1”可以改造成一个使用面积在 6-7 平方米左右的婴儿房。

事实上,像王丽夫妇这样的购房者并不在少数。考虑到后续家庭“三代同堂”的需求,用 2 房的价格买到“未来”的 3 房产品,正是这类户型性价比比较高的体现。

但是,对户型的改造是否巧妙直接影响到后期的使用率。

“比如改造后的通风问题,”邬迪德说,“如果附赠面积紧挨厨房,且厨房门窗朝向附赠面积这面,那么改造后,厨房便不通风,这个多出来的小房间不但没用反而还影响整体设计效果,形同鸡肋。”

从万科梦想派的户型图上不难看出,厨房开窗位置在外立面上,所以不存在这类问题。据万科梦想派相关负责人介绍,为了提高性价比,在设计前期就已经考虑到业主今后的改造问题。

9 月在售 N+1 楼盘

物业名称	区域	附赠信息
中冶尚园	宝山	N+1 房附赠面积
盛世御珑湾	杨浦	少量房源有附赠面积
南山雨果	青浦	N+1 房附赠面积
宝华海湾城	金山	附赠地下室
临港蓝色城邦	浦东	1 楼户型附赠地下室
丽都华庭	浦东	每套附赠面积约 15-20%
花田洋房	嘉定	1 楼附赠花园,2 楼附赠地下室
万科梦想派	松江	附赠 5-10 平方米
绿洲香格丽花园	嘉定	附送 15 平入户花园
翡翠公馆	嘉定	附赠入户花园
绿地 21 城滨江汇	昆山花桥	N+1 房附赠面积
首创悦都	昆山东城	附赠面积约 18%
可逸兰亭	昆山花桥	大约附赠 13-17 平不等
佛奥中金棕榈湾	昆山花桥	N+1 房附赠面积

*数据来源:搜房网数据中心

“n+1”房背后的经济账

买时划算 卖未必赚

“所谓羊毛出在羊身上,‘n+1 房’看似多出了赠送面积,开发商会否提高售价?我们买的‘n+1 房’真的划算吗?”准备买房给儿子做婚房的吴阿姨向笔者说出了大家心中的疑惑。

据调查,“n+1 房”虽然赠送一定面积,但售价并未比非“n+1 房”高出很多。同时,改造后的“n+1 房”也并不一定更好卖,还要视具体房型而定。

入手“n+1 房” 盈大于亏!

数据显示,“n+1 房”多出现在 140 平方米以内的产品中,据汉字地产市场研究部统计,今年 140 平方米以内产品单价区间在 13000-20000 元/平方米之间。而另据统计,目前有“n+1”房概念的产品

均价在 16000 元/平方米左右,总体来看,其售价并不高。

一位不愿透露姓名的开发商告诉笔者,其实这类“n+1”房在造价上并不会更高,开发商主要根据产品的定位及户型设计来判断是否做“n+1”产品。另外,由于“n+1”产品的主要是针对中低端客户群,因此在定价上不会比非“n+1”高太多。

以位于青浦徐泾的南山雨果项目为例,项目在售 88 平方米“2+1”户型。据售楼处介绍,其赠送面积达到 11 平方米,均价为 23000 元/平方米。而周边的锦绣逸庭同样在售 88 平方米 2 房产品,均价为 21000 元/平方米。

从均价来看,锦绣逸庭的确比南山雨果便宜。但是以总价来计,购买锦绣逸庭需花总价 185 万左右,然而,用这个总价除以实用面积达到 99 平方米的南山雨果产品,得出的均价约 18600 元/平方

米。这么算来,买“n+1”房在总价上便宜了 20 万元左右。

再来计算改造小房间的成本,汉字地产市场研究总监付伟认为,12 平方米左右的房间改造和装修费用最多不会超过 10 万元。因此这笔账算下来,买“n+1”房,显然更加划算。

出手“n+1”房 盈亏如何?

小王夫妇 2009 年在浦东以 22000 元/平方米的价格,买了一套 89 平方米的“2+1”房产品,首付加上装修及改装共花了近 70 万元。今年,小王准备将其置换,没想到挂牌后不到 3 个月便售出,4 年时间,小王的房子升值了近 50 万。

“n+1”房是近几年的创新产品,目前

市场上这类二手房出售的产品并不多。付伟认为,就目前市场而言,90 平方米左右“2+1”房,房东的挂牌价一般会高于非加 1 房,总价增幅在 5-10 万左右,而且议价空间也较少。

然而,德佑地产研究部主任陆骑麟却表示,二手“n+1”房卖的好不好还得视房型而定。

“这类‘n+1’房固然面积上多了,但是有的房东前期装修后对原本房型布局改变了多少未可知。”他说,“而且 90 平方米左右的房子已经可以满足一般三口之家的基本需求,如果再加 1,整体居住舒适度有可能下降。作为二手房出售,对于居住环境要求高的人,未必喜欢。他们就可能转而选择价格较低,但是空间大些的两房产品。”

从这个角度来看,二手“n+1”房出手时,其盈亏还未可知。