

“锦上添花”还是“画蛇添足”，送来的面积未必都实用

专家点评时下主流“n+1”户型

到底哪种“n+1”户型更具性价比，设计背后藏着哪些文章，《新民楼市》从目前市场在售楼盘中选取了几种具有代表性的“n+1”户型，请上海五合国际建筑设计公司设计总监郭迪德等多位建筑设计专家进行点评。结合现场走访意见，专家认为，全赠送面积的情况已越来越难以实现；此外，除了单纯赠送而言，开发商更应关注赠送后业主实际能做什么，设计巧，“锦上添花”，设计不当，“画蛇添足”。在不同的家庭构成、不同的购房目的下，赠送空间如何满足不同的需求将是今后户型设计中的重点领域。

A 75 平方米 2+1 户型



点评

这个户型赠送的空间层次比较多，有飘窗利用、有半赠送、有全赠送。飘窗的面宽非全卧室面宽，而且一般而言飘窗的高度大概高出卧室地板45公分左右，所以飘窗的利用只能是锦上添花并非雪中送炭，可利用强度有限；半赠送面积是两个南向阳台，实际上并不适宜再作为独立空间使用。

另外，厨房外的工作阳台可能与厨房空间在装修时一并考虑，可以在不与卫生间的使用冲突的情况下发挥赠送空间的效用（比如适当加大厨房面积）；全赠送面积可谓是雪中送炭型，对于经济基础尚不稳健的青年夫妇具有极大的吸引力。

B 72 平方米 1+1 户型



点评

总体来说，此户型主卧室、客厅三个空间采光朝南，户型较紧凑，没有面积浪费。单就左侧赠送空间而言，这个户型与A户型没有差别，而且似乎面积更小（A有近10平方米）。南向客厅外阳台基本按常规出牌。

此户型较突出的特点是南向卧室外的飘窗和空调机位，尤其是与卧室等开间宽度的飘窗为卧室的扩大提供了机会，甚至如果能将空调机位妥善处理的话，空调机位区域既可并入卧室也可以作为卧室的飘窗或者独用阳台，可以说这个基本是全赠送面积可以极大改善卧室的品质，但对于户型结构影响不大。

C 96 平方米 2+1 户型



点评

总体来说，该户型南北通透，客厅餐厅组合空间两侧都有通风采光。动静分离，互不干扰。

这是一个以北侧设备平台名义行赠送空间之实的典型案例，由于预留了结构梁，所以业主可以将入户北侧平台和部分挑空整体改成一个完整的独立空间使用（根据实际情况），甚至可以将这卧室独立出租，以1养2。

值得注意的是，该户型一层多户造成户型北侧走道过长，造成面积浪费。这是户型先天的缺陷，如果厨房餐厅可以向左侧顺移的话，动静分区会更为合理，还可相应缩短走道长度。

■观点之争

开发商：加还是不加？

“+1”制造者

周骥 绿地21城滨江汇营销经理
“+1”产品更具性价比

我认为“+1”产品，通过灵活的户型设计，送给客户一定面积，整体的性价比比较高。

目前，市面上的赠送面积多是通过户型改造而达成赠送，而有的是利用空间布局做的概念。以绿地21城滨江汇为例，推出了90平方米左右2+1房，70平方米左右1+1房产品，每个产品都有3个赠送面积，包括独立房间、凸窗半送、阳台半送等，总共赠送面积约达到15平方米。其中独立房间是在容积率达到一定标准下，通过户型设计达到的完整赠送，面积在8平方米左右。

张卓菁 同润菲诗艾伦销售经理
精装“+1”更显性价比

从客户反馈的情况来看，普遍认为

“n+1”产品附加值高，较受欢迎。我们项目此次加推的84-133平方米“+1”房均是精装房。在前期设计户型时就已经为今后的改装做好了准备，从房子功能合理性和未来成长性考虑，为客户量身定制多出一房，更实用。

例如89平方米2+1户型，精装修后，多出一房为10平方米左右的房间，业主可以用来做书房或是儿童房。从售价上看，也比毛坯房更实惠，再加上户型南北通透，且得房率在78-83%左右，性价比比较高。

白桦 紫竹半岛销售经理
“+1”实用性同样重要

户型实用性是很多购房者会考虑的问题，所以我们在前期设计户型时，充分考虑如何才能让房间的舒适度更高使用功能更强。

以紫竹半岛目前在售的96平方米2+1房为例，赠送入户花园的面积约6平

米左右，可以将其改成书房或者儿童房，使用率较高。

非“+1”制造者

潘治 长甲地产营销总监
附赠不一定就好

对于附赠面积，不一定附赠越多越好。我认为小户型的产品，在户型设计上，实用最重要。现在较多产品附赠的是阳台、飘窗的面积，对于刚需置业者，切勿只关注附赠面积多少，而要注意这些附赠的功能是否真有用。

目前，非“+1”产品通过户型设计，也可以让房间的使用率和舒适度更高。以长泰公馆目前在售的86平方米2房产品为例，在厨房的设计上，采用“u”型设计，

与一般“L”型设计不同，在小面积里“u”型设计的厨房使用起来更舒服，也会使得开间更深，空间更大。

另外，对于想尽力做到一步到位的刚需置业者而言，长泰公馆目前在售的108平方米小三房性价比比较高，户型上是两房两厅两卫，未来成长性也比较大。

王一宁 虹桥宝龙城项目策划
得房率高者得市场

我认为对于刚改置业者而言，得房率比较重要。

目前，小高层住宅得房率能达到80%以上的并不多，而虹桥宝龙城即将推出的小高层小户型产品做到了这点。此外，户型南北通透，紧凑实用，92、95平方米三房等，都规划了合理且足够的储藏空间。

另外，对于刚需购房者来说，项目周边的配备和交通也很重要。