



上海买房指数榜“真相”

红黑榜之真相 之 户型/篇

最受市场欢迎六大户型

80-120 平方米小三房大热

□地产评论员 洪满

户型面积住房制度改革至今 20 年的时间里,随着楼市的激烈竞争和建筑市场的繁荣发展,房子户型设计也多种多样。复式、小三房、N+1、Loft、大平层、四居三卫……各种推陈出新的户型变革影响着人们的购买行为,建筑师和发展商往往设计出一些别具一格的特殊户型来吸引消费者的关注;也让人们在户型不断升级当中感受不同的生活体验。

前几年大飘窗、大面宽还是发展商的卖点,今天一切都成了必需;国内的住房一度从“有卧无厅”或“有卧黑厅”的福利房大步跨越到了“大厅小卧”的商品房市场。一个家除了足量的厅和住房及厨卫外,还应该有关、衣帽间、储藏空间、与主卧相配的进入式更衣间、家政阳台、可沐浴阳光的露台等空间。

不同阶段人们心目中理想的户型也不尽相同。楼市“限购”新政出台后,上海楼市的热门户型出现变化。原来最为热销的 100 至 110 平方米的两房房型“遇冷”,而一房的小户型和 80-120 三房的大户型受到了购房者的更多青睐。

俗话说“看不看楼看地段、掏不掏钱看户型”,户型是影响居住质量和居住方式最直接的因素。2013 年第一季度销量 TOP30 楼盘的户型包括性价比高的密集小户型、多种大面积精装户型在内,横跨刚需改善不同市场。其中一些楼盘的特色户型正是其决胜市场的最关键,本期红黑榜栏目中,《新民楼市》摒弃行业浮躁正本清源,将目光回归到户型的舒适层面,专业透析最受市场欢迎的六大户型,总结优秀户型需要具备的特征。

设计多样化

消费群体需求不同,户型设计各有侧重。譬如单身贵族面积不需要很大但设备齐全独立套型;多代同堂则要分外注意空间独立与私密性。即使是同等面积的套型也需设计各种厅卧的组合布置等以供市场选择。

功能实用性

居住功能的适用性也不容忽视。比如将起居室、餐厅连接形成公共活动区;将卧室与卫生间集中形成私用活动区,动静分明。另外,各房间的相互联系也要恰当。例如厨房应紧邻餐厅,方便端上菜肴的同时不污染其他空间;卫生间与卧室要相近,方便老人使用等。

结构可改性

住户家庭规模和结构持续变化,随着一步置业需求增加,住宅结构可改性不仅使得生活便捷,满足更大储物需求,也有助于室内装修理念更好实现。可改性户型首先应提供一个大的空间,保证合理的结构体系,以便根据需要重新合并或分隔。



四房二厅二卫 128 平方米

中建溪岸澜庭 B2 户型

超大南向阳光开面,保证客厅、主卧、次卧全朝南;南向双卧都带有超大景观露台和飘窗、衣物晾晒空间更充裕;双卫浴设计也为住户生活增添便利。经典的户型设计和阔绰空间附赠使得 3+1 全家福户型的享有超高得房率超 80%,生活空间更加宽敞与舒适的同时,提升产品性价比。从两人世界、三口之家到三代同堂,3+1 全家福户型都能全面满足,一步到位的结构设计符合成长型家庭需要。



三房二厅一卫 102 平方米

鹏润伊顿公馆 C 户型

伊顿公馆 17%-20%的公摊比例大大增加了业主得房率。很多面积较小的三房往往将餐厅与客厅合并,虽然增大了客厅,却也减弱了餐厅的功能。C 户型为南向户型,客厅带大面积飘窗,餐厅也带有窗户,分隔明确保证了功能性的同时还做到了难得的全明两厅。主卧阳台由于进深有 2 米多可以作为休闲区使用;次卧由于是短进深、大面宽类,因此床位选择靠近落地飘窗较为理想。



三房二厅一卫 82 平方米

朗诗·未来树 A1 户型

刚需买房者已经成为了买房者的主要群体,而各楼盘也纷纷推出小户型来拉拢刚需买房者。朗诗未来树的秘诀就是送面积,多享空间达到 23 平方米,使得 82 平米面积也能做三房两厅。贴心的收纳系统是户型的另一亮点。室内设计先行为住户预留潜在空间,间接为装修设计提供了方便。这些功能空间的取舍最终帮助该户型达到近 100% 实用面积。



二室二厅一卫 95 平方米

雅戈尔长风 8 号 D 户型

长风板块内两房 100 平方米左右的两房十分稀缺。该户型入户即是餐厅,相连的客厅面宽 4 米,使得不大的面积里一样有大气的感觉。两间卧室朝南,由客厅分割,保证了两间卧室的独立性。U 型厨房的设计空间利用足够,能容纳两人。所有飘窗均为赠送,衍生出更多实用面积,可以轻松增加室内设置,提高利用率。该户型和 120 平米两房设计近似,同是长风 8 号的热卖户型。



三室二厅二卫 113 平方米

西郊半岛名苑 Ga-1 户型

西郊半岛名苑户型的最大特色在于选择多样化。在售房源覆盖高层公寓和别墅级洋房。其中面积 108 平方米的三房两厅一卫和 113 平方米的三房两厅两卫同为热销主力军,户型却大不相同。108 平方米户型主副卧连接书房,适合一家三口居住使用。113 平方米的户型则结构简洁,动静分明,行走线路清晰。两个卧室一南一北,同一空间营造出两个独立生活区,是三代居住的首选户型。

华润置地中央公园 II 户型



三室二厅一卫 103 平方米

华润置地中央公园位于西南面的公寓房源位置最适合赏湖。南向阳台正对菁英湖湖景,加上主卧内的步入式飘窗开阔观景视野,全屋属于通透湖景房设计。另一朝向上,U 型厨房外接餐厅,方便就餐与撤去餐具等清理活动。开发商将靠近入口的房间设计成了副卧,其实改造空间很大,可以按需布置成活动室或储藏间。