

观景阳台进深1.5米较舒适,选房子层高至少2.8米

# 听专家评盘 学选房门道

张双 本报记者 梁敏

结束了一天的评盘打分活动,12月7日下午,20余位专家在蓝岸别墅项目的五星级会所里边喝下午茶边讨论一天的评盘心得。话题从各项目地段优势到建筑质量,从二胎政策到户型革命,不断跳跃着。记者记录了几个话题,发现其中还真有不少值得购房者借鉴的知识。

## 泰安人钟爱传统户型 三室朝阳的设计受宠

“我们常说,户型设计既要紧跟时代潮流,又要符合泰安本地的市场需求,可大家谁能说说泰安人到底需要什么样的房子?”坐在小圆桌前,剥着橘子,一位评审专家拉开了话匣子。

一位置业顾问代表说:“我们现在介绍高层住宅,一般会讲全明户型,设计前卫,客厅朝阳、开放式阳台、开放式厨房、双卫生间,每个房间都有飘窗,卫生间干湿分离……”似乎一个户型占全了这些要素就会很好卖。

可在座的几位销售方面的专家大摇其头。“泰安人最喜欢的是三室朝阳这种十年前就有,目前依然经久不衰的老户型。”一位专家说,他们做过市场调研,很多售楼处的置业顾问都反映过,购房者转来转去,就喜欢那种三个卧室在南边排成一溜,北边是客厅、餐厅、厨房和卫生间的老户型。这和北方冬天较冷有关系,人们习惯性的喜欢阳光照射的房子。其实这种户型在多层中常见,缺点很明显,整个房子一目了然,空间浪费也不小。在高层住宅中,因为是4户或者2户拼凑成一个单元,要实现3个卧室朝阳的设计并不容易。

另外,和南方人的居住习惯不同的是,泰安人对房屋的功能性要求不是很高,南方流行的主卫、客卫的双卫生间设计,到了泰安人眼中,就觉得其中一个是多余的。

## 观景阳台进深1.5米较舒适 最好有专门的晾衣阳台

在考察样板间和户型的时候,一个开发商着力推荐的观景阳台引起了众多专家的争论。这个样板间的客厅阳台,进深不足1米,东西两端摆了许多花草,中间是一个全落地的推拉门连通客厅。一位来自装饰公司的专家认为,这个阳台进深太浅,既不能挡雨又不能遮阳,而有的专家却认为这种阳台适于观景。

“很多开发商都会选择把阳台做大,而且做南北双阳台。因为在购房者眼中,阳台大就是占便宜,建筑物的阳台不论凹阳台还是挑阳台,均按其水平投影面积的一半计算。”他认为,阳台是业主接受光照,吸收新鲜空气,进行锻炼、观赏、晾晒衣物的场所。阳台进深超过1.8米,影响阳光进入房间。进深控制在80厘米以下,又影响阳台的功能。所以一般来说,1.5米进深的阳台是比较不错的设计。

另外一位营销经理也讲了他的看法:“这个户型阳台这么窄,和客厅用落地玻璃隔开,冬天保温效果可能会比较差。”

而工作在一线的置业顾问们也有自己的观点,她们认为很多户型在设计上存在一个缺陷,那就是只有一个开放式的客厅阳台。这种设计让很多购房者望而却步。“我们换位思考一下,咱们老百姓买了房子,还是以实用为主。如果家里只有一个阳台,洗干净的衣服、袜子、内衣,要么无处可晾,要么就要在客厅里常年拉着厚窗帘。”

## 过渡性质的刚需楼盘 儿童房没必要太大



观景阳台进深1.5米较舒适。



主卧卫生间朝向有讲究。

在一家刚需楼盘80多平方米的样板间,开发商精心设计装修了客厅、主卧和各个房间,唯独次卧摆了一地的儿童玩具和饰品,靠墙的地方摆设了一个很小的儿童床。当时就有专家提出了疑问,认为这个次卧的房间面积较小,摆上摇篮是为了掩饰瑕疵,因为一旦有一张床填充到房间里,会暴露卧室过于狭小的问题,影响户型销售。

但是装饰公司的评审专家却认为,作为这种过渡性质的刚需楼盘,其实儿童房的设计是有讲究的,传统的单人床、衣柜、电脑桌的布局,其实并不适用。“虽然摆上一张床确实会降低这个户型的印象分,但是开发商摆放小儿童床的方式,恰

好表明他们抓住了客户的需求。”他认为购买这种户型的家庭,肯定是刚需族,年轻夫妇一般在10年内会改善居住环境,在孩子成长期中,这种经济实惠的小户型是最适合刚需族的。

“即使将来孩子长到十八九岁也没问题,在靠墙的位置打造一个地台,在角落里设置一个衣柜,这个房间一样时尚且显得宽敞。现在‘单独二胎’政策放开了,哪怕是将来再添个家庭成员,未来几年里,一个高床也足以解决问题。等孩子长大了,估计业主也已经换房了”

## 层高至少要求2.8米 卫生间朝向有讲究

“这个房间设计不合理,马桶不能直冲床头。”“这个玄关设计得不错。”泰安建筑设计院专家马存涛说,有些房子一走进去就会感觉到神清气爽,如沐春风,而有的房子则感觉压抑沉闷,坐立不宁,这就与房间布局有一定的关系。

“一般住宅层高在2.8米左右,这样的层高如果再加吊顶、铺厚地板,净空高度可能只有2.5到2.6米左右,甚至更矮,住在里面会产生一种压抑感,达不到舒适的要求。所以,挑选房子,实际层高起码要在2.8米以上。”“住房讲究背实面虚和良好的朝向,这样可以保证有充足的阳光射入屋内,改善屋内环境。这个房子开窗时面对的是喧闹的马路,可

能会影响休息。”

在考察各个楼盘时,一位置业顾问问说:“现在有很多年轻人也特别关注房屋的风水问题,即使选择小户型也会对户型、朝向做很详细的询问,很多购房者都表示尤其是选择婚房本身就是喜事,所以必须要选择一处风水好的居处,不但有利于他们夫妻关系同时也可有助于事业的发展。”在问到风水方面的问题时,不少楼盘的置业顾问强调,住宅风水最讲究阳光空气,所以选择房屋居住,不但要空气清爽,还要阳光充足。另外,买新房不只要看看样板房、了解朝向,看中喜欢的户型就可以购买,买房还有很多要素需要去了解,其中风水就是一个很重要的方面。现在普遍的人在买房时关注风水,也是关注开发商是否会提供一个适宜居住、天人合一的环境。

## “单独二胎”政策 尚未影响泰城楼市

在东部和南部众多参评楼盘中,既有高端豪宅又有刚需楼盘,因此评审团就户型热销程度和当前热门的“单独二胎”政策进行了分析,专家讨论的结果一致认为,目前“单独二胎”政策并未对开发商和购房者产生影响,一些楼盘的置业顾问也表示,还没有听说哪个客户因为该政策的出台而退房或换房。

泰安世联怡高代理公司宋经理说:“‘单独二胎’政策对房地产市场的影响也是有限的,这个政策可能会对大户型产生一定的影响,但离现实生活还很远,要等上十年或者二十年以后才能看出。”她认为,泰城是一个刚需为主的城市,很多人暂时要不起二胎,而有条件要二胎的家庭,属于潜在的改善型购房者,在幼儿成长期内,他们对大户型住宅的需求并不强烈。“况且我们生活水平提高的同时,生活压力和成本也在不断增加,到底有多少家庭愿意养第二个子女,还是未知数。”

其他专家也认为,现在讨论“单独二胎”引发户型革命并不合适,至少开发商和设计院还没有出现明显的增加大户型的苗头。不过从深远的意义上讲,“单独二胎”政策的放开会使部分刚需族的需求有所改变,而且未来家庭成员的增多也会影响改善性置业者的增加。这在未来或许会成为泰城楼市需求量上升的一个重要因素,刺激楼市销量的增加。