



楼市频现好户型

在开发商的产品T台上，户型的款式越来越丰富，户型的创新也超越了一般居住的含义，合理的人性化设计、实用性更加贴切，近几年很多优秀的创新户型脱颖而出。105平的三室、120平的四室、一梯三户的中间户也可做到南北通透……各种意想不到的户型层出不穷，吸引消费者眼球的同时，也加速了市场户型产品的升级换代。业内人士称，户型嬗变始终在面积控制和功能性间寻求平衡。



▲中海·天悦府开盘选房现场。

中小户型仍是市场主流

现在的购房者挑房都很专业，十多个户型中哪个户型最实用最舒适，谁家的产品最注重户型的研发，他们更有发言权。依照多年的地产经验看，开发商不遗余力地设计研发特色产品，正是要满足不同消费群体的个性需求。

从市场表现来看，80-90m²的中小户型更加注重户型设计方面的创意，因为这类产品主要面向的是青年置业者，客群经济实力有限，更加倾向于在有限的居住空间内追求功能性与舒适性的最

大限度优化。可变空间的灵活性、三室的合理分区设计等户型创意使其达到更高的使用率，具有非常强的实用性，因此受到市场的广泛欢迎，中海天悦府、鑫苑世家的户型在这方面创新上可谓代表。

实际上，随着刚需保障力度的加大，市面上的中小户型产品不断增多，产品同质化日趋严重，而购房者在选购产品时却日趋理性。近期众多开发商都选择在户型创意上大作文章，也从侧面表现出同质化竞争的激烈程

度。在这样的市场情况下，只有合理把握市场需求，做出产品特色，不断创新，才能在激烈的市场竞争中胜出。

目前，最受购房者欢迎的户型仍是80-90m²左右的中小户型，特别是90m²左右的“小三房”产品持续热销，这是由刚需主导的市场所决定的。其中在户型上做出大面积赠送的产品受关注度最高，因为在同等价位下，带有赠送面积的户型使得单价低，获取的居住面积更大。

如何审核好户型

好的户型都讲究住宅内部使用功能区明确：公共活动区，私密休息区，辅助区，它们之间都要有较明显的划分，各自有它们的使用功能，动静有别。具体表现在：活动区与休息区明显分开，休息区相对集中；.尽量减少在活动区内墙上开门，使完整墙面更多；相互联系方便；客厅的朝向要讲求景观；客厅、卧室均有良好的朝向和穿堂风，无暗房；居室、主卧室应远离电梯间或楼梯；餐厅与起居室空间上相

互贯通，形成自然风；忌卧室门对门或卫生间门对餐厅或客厅；客厅与房间之间设过渡性空间，保证私密性。

从专业角度看，户型的流线（俗称动线）设计非常讲究，这直接影响到人们的日常活路线。特别是在户型功能分区越来越细化的情况下，各功能区之间流线的合理化设计显得尤为重要。一般情况居室中流线大可划分为家务流线、家人流线和访客流线。而这三条流线不能交叉是设计中的

基本原则。

在户型的创新问题上，消费者已经深刻体会到市场产品的丰富性。中海天悦府的105平米三室、天齐奥东花园中间户南北通透、世茂原山首府跃层设计、鑫苑世家多变功能空间的户型设计……这些品牌商家对户型的可变空间的灵活性,使得购房者可以自主做出设计，能够满足客群对个性化的追求，受到客群的广泛关注。

(楼市记者 贾婷)

记者帮办

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题，都可以致电本报。楼事无大小，记者帮您办。
电话：0531-85196379

商品房买卖合同可否解除？

◆读者求助：

耿女士于2011年购买了一栋房产，因未能及时办理银行贷款，开发商要求其补足购房款，诉至法院解除商品房买卖合同并收回房屋。现在耿女士三年前购买价格为每平米7500元，耿女士支付了百分之三十首期购房款，现在房价上涨至每平米10000元。耿女士表示，如果现在解除合同，其损失无疑很大，如果继续履行合同，因未能办理银行贷款一时难以凑齐剩余房款，如果不能及时补足购房款，将面临着法院的强制执行。

◆律师分析：

本案例讲述的是商品房买卖合同的解除。商品房买卖合同的解除分为两种，一种是约定解除，一种是法定解除。约定解除是在双方不违反法律法规的前提下自由约定

◆记者提醒：

购房者与开发商在购房合同中约定了退房条件的,购房者可以按照约定条件退房。如果双方没有约定退房的条件，那么在特定情形下购房者可以退房。

(楼市记者 杜壮)

经典户型展示

■中海天悦府



中海第五代住宅精品，完美诠释105平米超经典三室。户型方正，全明通透，至臻完美无丝毫面积浪费。经典主卧附独特内飘窗，尽享自然清风，漫山苍翠尽收眼底。客厅连接宽景阳台，无限引入山林清风，欢乐时时相伴。U形厨房连接餐厅，幸福时光在此刻慢慢烹制，细细品味。

■天齐奥东花园



南北通透，方正格局，空间利用率高。客厅餐厅相接，带观景阳台，宽敞明亮。动静分区，休息生活互不干扰，更有节律。客厅、主卧均朝南，尽享阳光舒适生活。

■世茂原山首府



本户型为141平墅境洋房，并赠送私家庭院和多功能厅，实际使用面积达205平，不但拥有平层的功能区间，更是超越平层，带给主人别墅的生活。

采用的双入户设计理念，不但可以从单元大堂入户，还可以从南向庭院入户，这是庭院入户的优点。

