

黄金楼市

齐鲁晚报

Gold market



新楼盘主推三室两厅

100平到113平的最好卖

本报记者 梁敏

“剩下的60多套房全是120平方米以上的户型。”“90—105平方米的小三居几乎一天一套。”最近两周,记者走访了泰城多个在售楼盘,发现购房者极为青睐小三居。目前的泰安楼市,刚需客户群的眼光基本都盯在100平方米左右的三居户型。



选户型 遵循4标准

家是用来居住的,购房者在选户型时需要和其他商品一样有个评判标准,用这些标准来选择户型。

标准一: 实用安全灵活经济

实用性是指住宅要实用、大小适宜、功能合理,每个房间都间隔方正,少点“金边银角”,谨防多边角的“钻石”房。而安全性是指住宅要具有防盗、防火、抗震和抗御自然灾害的能力,还要具有一定的私密性才会使你有安全感。住宅还应具有经济性,即面积要紧凑,实用率更高。当然住宅也应该美观大方,有一定的艺术性、个性、特色、文化品位。

标准二: 空间有效分离

一般一个好的户型设计应包括6种分离:生理分居、功能分区、动静分开、公私分开、主次分开、干湿分开。

比如厨房应靠近入口布置,避免买了蔬菜穿过客厅的不方便;卫生间则应该接近卧室以便晚间使用;厕所门不应直接开向客厅和餐厅,这样既不卫生又不雅观;阳台应该设置在客厅前面,不应该设在卧室前面,因为卧室是私密性空间,而阳台是开放性空间,晒衣时要穿过卧室影响了卧室的私密性。

标准三: 面积恰当、尺度适宜

人们较理想的卧室面积应在12平方米至15平方米之间,较理想的客厅面积在21平方米至30平方米之间,客厅的开间不应小于3.9米,否则会影响看电视的效果。卫生间、厨房、健身房、储藏室各占4平方米至5平方米,阳台占5平方米至6平方米。

标准四: 考量户型先看客厅布局

健康性因素包括朝向合理、光线充足、通风良好、安静舒适等。煎炒烹炸时产生的油烟对人体十分有害,因此厨房应有直接对外的采光、通风窗。卫生间应设有通风窗,而无通风窗的卫生间应该设置屋顶管道,合理安排进风和排风管道。当然,购房者大多数情况下不可能遇到各个因素都符合的户型,在这种情况下就要有一个优先顺序:

首先看客厅是否好用,包括厅的面积、布局等;其次是主卧室的合理性,如面积、采光条件、居室私密性;再次是相对独立的餐厅的功能;第四是厨房的环境,一个宽敞好用的厨房,往往比次卧室更为客户所看重;最后才是次卧室(书房、客房)和阳台。(综合)

首次买房也想一步到位

“先租后买、先小后大、逐步改善。”两年前,许多房地产界的专家学者都呼吁城镇新就业人员树立这样的住房消费观念,理性消费。可进入2013年,这种呼声已淡出我们的视听,取而代之的是刚需一族“置业一步到位,省去换房烦恼”的观点。

经楼市大浪洗礼,百平米左右的三房浮出水面。现今放眼楼市你会发现,哪里有小三房,哪里就有人潮,哪怕地段偏远,人们也要住进功能齐全的房子。

绿地公馆项目地处泰山大街西段,因为位置距离市中心较远,按照营销团队最初的设想,第一批业主应该是来自周边的客群,应该是90平方米以下的两居室卖得最快,可没想到实际推盘发现完全不是这回事。“我们最早推出的那批房源,先卖完的是114平方米的三房,随后136平方米左右的四房也被抢光了,最后才轮到90多平方米的两房。”29日,项目营销总监徐健认为,这种情况虽然始料未及,但事后分析发现也完全在情理之中。“绿地集团

刚一落地,品牌效应立刻发挥作用,再加上户型设计上的巨大优势,打动了相当一批“懂行”的投资者和改善型购房者。反而是青睐小户型的刚需客户因为受观望情绪影响,反应相对滞后一点。”该项目陆续推出的三房都在107—120多平方米,目前也十分抢手。

记者之前走访了多个在售楼盘,得到的信息均是“三房比两房好卖,小户型的三房比大三房好卖。”如此看来,2013年,泰城楼市将由三房唱主角。

在本期专题中,安居房产提供了3个项目的户型图,从开发时间顺序看,2010年开盘的项目安居·上上城推荐的是117平方米的三室两厅一卫;2011年底发售的安居·幸福里3号楼、5号楼,户型还是以89平米左右两房和119、129平米的三室为主,经过市场分析后幸福里项目在后续楼盘中调整了方案,此次推荐

是方正实用的102平方米三室两厅;再看即将推出的新楼盘安居·金域缙香,此次重点推荐的是99平方米的三室两厅户型。通过同一个公司三个项目在不同时期的热销户型对比,我们可以直观地看出,明显是越小的三室两厅越受欢迎。“三房功能全,总价还相对较低,这是百平米左右的三房热销的主要原因。”

新楼盘主推三室两厅

从今年前5个月的销售情况看,三房占据泰城楼市绝对体量。在下半年开盘或动工的诸多项目中,恒基·都市森林、安居·金域缙香、大安·绿视界二期等项目,都将推出大量三室两厅户型。如此一来,下半年的市场竞争将会非常激烈,目前主打刚需的楼盘,户型面积都差别不大,性价比高才是硬道理。

享受1%的契税优惠。目前,记者已知的这类户型有莱钢·东岳鑫城94.16平方米的三居室,泮河小镇95.04平方米的三室两厅一卫。“其实没有人愿意住在狭小的空间里,现在大家对小三房趋之若鹜,归根结底还是因为房价越来越高,有时

候多5平方米,可能就难住一家人。”一位营销经理认为,随着市场环境变化,人工、材料成本的进一步上涨,未来房价的走势还是以平稳上升为主,在没有突破购房者心理底线的前提下,功能齐全但面积却较小的三房将长期占据市场主流。

“精致”小三居才95平

置业者青睐三室两厅户型,楼市也顺势作出了调整。在刚需购房者撑起市场的大背景下,许多开发商正在研究越来越小的三室两厅户型。这种户型拥有比两房更具弹性的居住空间,又不会因为面积太大导致总价过高,如果控制在90平方米以下还能

双阳台、双卫生间这种配置已经频频出现在100平方米左右的三房中,不过由于整体面积有限,依然没有开发商能够将此三者做到兼得。

“以前设计单位在设计户型的时候,还可以通过飘窗、阳台,所谓的空中花园等设计制作些赠送面积出来,业主自己稍微一改造就能多出5—10平方米。但后来国家出台新规划控制面积,如今绝

大多数户型没法再让业主自己‘开拓’空间,现在的使用面积都是实打实的。”一位项目经理说,在有限的面积里开辟3个卧室,势必牺牲客厅、餐厅、厨房、卫生间或者阳台的面积。而这些空间的变小,继而影响家具摆放和业主的生活。

因此,业内有这么一个说法,90平方米是设计三房的一道坎,如果三房小于这个极限,做到80平方米,那么居住弊端将不可避免。以后随着业主入住,问题可能慢慢浮现。

当然,该说法不包含通过层高或者空中花园的创意设计来实现的三房,如果层高5米,60平方米的房子隔成两层后也能轻松做出三房。

少于90平三室两厅摆不开

虽然房企越来越重视三房的舒适度,但仍无法改变一个客观事实:舒适度随面积的降低而降低。尽管入户花园、

赠送面积出来,业主自己稍微一改造就能多出5—10平方米。但后来国家出台新规划控制面积,如今绝

五月末班车 血拼『小三房』

市场分析

