

三十而立 与梦同行 影响城市30年特刊(一)

2017年5月31日 星期三

编辑:韦超婷 组版:陈明丽



地段、价格、开发商、户型……对于很多正在选房的消费者，更在意的是哪一项呢？记者采访很多准备置业的消费者，多数人称，地段、价格和开发商是必然要考虑的因素，但房屋户型结构的好坏，是最终敲定一套房产的主要因素。



龙湖春江郦城样板间将户型的采光特点完美呈现

从一面朝阳到四面宽

户型迭代升级更宜居

本报记者 韦超婷

四年前买的房屋 户型早已过时

近日，家住天桥区经一路附近的刘女士频繁在看房，刚生完二胎不久，她已经决定要换一套房。据她介绍，她现在居住房屋也是三室一厅，面积大约在125平方米左右，但自从二胎出生之后，她对目前房屋的户型并不是很满意，希望能够找到一款能够心仪的户型。

刘女士介绍，她现在所居住的房屋是4年前交房的，传统的2梯4户的户型，虽然自己的户型是两侧南北通透的户型，但是她认为这样的安排还是有些浪费，“比如，我们的楼房总体还是凸字形，有些空间还是浪费，房屋面积不算小，但就是户型安排的不合理，生活品质方面没法进一步提升。”刘女士说，她目前的户型中，进门位置首先是一个比较长的走廊，北边部门是厨房和餐厅，继续经过走廊，南边位置是客厅，与客厅相连的是相对小一些的书房，往里就是北向的次卧和南向的主卧。其中，她最不喜欢的地方包括，客厅不小，但是没有独立的阳台；主卧面积太大，空间又浪费；餐厅位置的空间浪费也比较多。

看了几家开发商推出的新项目，刘女士也算是大开眼界，并不仅仅是她对于之前的户型有意见，事实也证明，她四年前购买的房屋的户型也早已过时，“现在最流行的是四面宽的户型，我们的房屋还是两面宽。”刘女士说。

刘女士口中所说的四面宽，大多都是三房四面宽的户型，这也正是赢得了很多人南向、阳光满房的需求，与以往的客厅+主卧南向的户型不同，三房四面宽的户型，让南向成为品质生活的一种刚需，客厅+3房均是南向户型，宝宝的房间、老人的房间，也可以充满阳光。

“逛了这一段时间下来，我才发现，我们这个户型确实已经过时了，看来很多人跟我有差不多的需求，现在的户型就对这些地方进行了改进升级。”刘女士称，她打算进一步考虑开发商、地段等因素后入手一套四面宽的房屋。

四面宽朝南向， 采光、通风全满足

记者查阅了不少开发商推出的房型，四面宽确实是不少项目的主力户型，而退而求其次的三面宽也很受热宠。实际上，龙湖春江郦城从去年开始就推出四面宽的户型，尤其是125平方米就有四面宽的设计，这也震惊了整个市场，“如此紧凑的户型，125平方米能做到四面宽户型，室内户型设计上是非常合理和精致。”龙湖地产相关人员介绍，随着人们对居住要求的提高，开发商不断进行转型，在项目产品设计上，



龙湖春江郦城125m²四面宽产品

不再是跟之前粗放型，而是开始走标准化路线，尤其是要紧跟大家的需求。而继125平方米四面宽户型产品的抢购和强烈关注之后，龙湖地产今年又推出了“春江系”的春江悦茗项目，“138平方米四面宽精雕户型，也将是经典。”相关人员介绍，138平方米的“四面宽”设计户型，四室朝阳，另外，对开电梯让公共利用率更高，保证了更加充足的采光。主卧别墅级套房设计，边户拐角大飘窗，南向贯通大阳台。这些在刚刚发布时就引来了不少人的关注。

市场现在推出的新版产品中，四面宽户型已经是主流。同样，万科即将推出的“城市之光”系列也是四面宽作为主打，“最少也是三面宽，非常值得期待。”万科方面相关人员介绍，“城市之光”系列是他们推出的第三代产品，就是以四面宽、三面宽为户型引导，面积上从125—140平方米不等。其中第一代产品，跟之前刘女士现在所居住房屋户型类似，两梯四户，中间户大多做成两面宽，但根据他们在对居民需求进行调研时，了解到济南人对于房屋的需求有几大特点，包括南北通透、南阳台、方正户型，“基于这样的调研，我们的第二代产品中，大多是三面宽，济南人所需求的南北通透、南阳台、方正户型也基本都能满足，比如幸福里项目，现在四面宽户型，更是一个大升级，更适合现在的二胎家庭。”相关人员介绍。

记者查阅了市场上的四面宽户型图了解到，与以往两面宽相比，四面宽除了具备采光、通风、朝南向的特点之外，在室内户型的安排上，也更加合理。大多户型是，进门南向是客厅+卧室，功能性较强的卫生间、衣帽间、厨房等在北向，这样的功能分区，也让布局更加合理。

专家：户型变化 会越来越精细化

说到户型的变化，从80年代开始出现楼房开始，每个时期的户型变化也紧跟当时的时代变化。比如，80年代

的房屋主要以30-40平米、40-50平米、50-60平米的紧凑户型为主。80年代经典户型多为两室一厅一卫或一房两厅一卫，倾向于小厅大室，小户型、小阳台、小卫生间、小客厅成了80年代户型的主要特点。90年代户型面积一般在110平米以下，最为普遍的是三室两厅一卫的户型，缺乏入户花园、落地窗、飘窗等富于生活情调的空间，做不到干湿分离。90年代的住宅一般为平层，无错层、复式空间的变化，显得较为呆板和保守。

而到了现在的户型种类的话，变化种类繁多，从小户型到中等户型再到小户型一应俱全。以100平米左右的房屋为例，以往的户型中，有的设计是没有客厅，但是几个卧室以及厨房都超级大；或者是客厅和卧室的空间都非常大，但是这样的设计，所造成的空间浪费较多，功能划分更不能达到精细，“随着生活品质的提升以及大家对于家的想象，市民对于户型和房屋的想象会更加具象，而且要求会越来越高，作为开发商，也应该与时俱进，紧跟打击的需求。”龙湖地产相关人员称，大家对于房屋需求的变化会要求户型的功能性、舒适性、体验感更强，而现在被热宠的四面宽基本就达到居民需求的空间最大化和精细化，而且也符合很多人对于家的设计。

谈及将来户型变化的趋势，山东同源设计集团副所长谢国栋表示，楼盘位置决定了房子70%的售价，但户型却影响着业主更多的体验感。他也认同，房地产开发商将来推出的户型产品会越来越精细，尤其是很多精装修的户型，“户型是否合理决定着居住是否舒适，目前市场上的户型更新是很快的，大概每半年，市场上的户型就会出现一些微调变化，但目前来看，四面宽的户型仍然是主打。”谢国栋称，对于下一步户型的微调变化，可能会更加细致和具体，比如室内生活区和功能区的分区功能更明显，或者在室内空间的可变性和延展性上，也会做一些文章，推出新的户型。