



## 大阳台、大开间的户型设计越来越多

### 买房挑选户型容易看花眼

### 专业人士给出建议:不一定要奢适,但肯定得舒适

在上世纪60年代,只要能够满足遮风挡雨、吃饭、睡觉、盥洗等基本生活需求的房子就算好房子。但是随着无锡人生活水平的提升以及商品住房市场化的发展,复式、LOFT、超小户型、N+1、上下叠、四居三卫……各种推陈出新的户型变革影响着无锡人的购买行为,也让无锡人在户型不断升级换代当中感受到更加美好的居住体验。在诸多的户型中,深受无锡人喜爱的依旧是90-120平方米的大两房、小三房和大三房。有数据显示,在今年上半年卖出的27468套住宅中,有约47%的住宅面积段是在90-120平方米,120-144平方米的占比约为20%。

#### 高端改善型楼盘户型设计亮点多

建筑的实质是空间,空间的本质是为人们服务。阔绰的尺度与科学的格局,向来是户型设计的首要考量。近日无锡融创壹号院对外公布了销售中心和户型图,作为融创在无锡的顶尖产品,其产品的发布引发了不小的轰动。尤其是该项目户型特色除了方正、大气之外,对小户型讲究实用,对中等户型突出舒适。记者了解到,其89平方米被设计成小三房,也即N+1的模式,有两个卧室朝南带飘窗,还有一个房间可以是卧室、书房、储藏室、儿童房等多种用途。110平方米户型方正,三开间朝南,客厅与朝南的卧室连通阳台。136平方米的全明户型,奢阔大阳台+双卧室朝南。该户型不仅做到三开间朝南,并且室内全采光,宽敞明亮,让空间的每一处都与自然交织在一起,让阳光洒满室内的每一处。

当下无锡经开区改善户型较多,能够兼顾实用和舒适的户型也多为品牌地产开发。位于吴都路与南湖大道交汇处西北侧的万科翡翠东方,其98、110、131平方米的户型备受市场喜爱。尤其是131平方米的3室2厅2卫1厨设计,宽景大阳台加四开间朝南,较为实用。进入样板间,入户门口设置玄关,可定做制鞋柜,放置入门随身小物件,方便快捷。餐厅靠近门口,餐厨相对,方便传菜。南向客厅与餐厅厨房阳台一体,宽敞明亮,给人们一种开心愉悦的心情。朝南主卧套房设计,可接受大面积日照,内置衣帽间,主卧卫生间,私密性高。宽景阳台,观景晾晒功能兼备,与客厅相连,保证了室内的通风,还可以延伸出洗衣房、健身房、绿化区、休闲区等等功能。此外,绿城凤起和鸣、中锐星公元、雅居乐等多个楼盘的户型设计均可圈可点。



万科翡翠东方铂雅 147m²户型,  
4室2厅2卫1厨



华润公园九里高层 109m²户型,  
3室2厅2卫1厨



融创壹号院 136平小高层D户型

从购买者角度出发,想要追求舒适、大尺度空间,面积段就得往上走。山水东路的朗诗熙华府是今年首开的纯新楼盘,其洋房和叠加别墅产品受到高端人群追捧。一位在前不久签约的客户对户型研究较有心得,他表示,以前住的都是高层、小高层,高层里面最舒适的无非是大平层,比如已交付的天元世家、蠡湖香樟园、玉兰花园、西水东(海珀)等,但是高层的得房率和容积率毕竟不占优势,在他看来,密度更低的洋房、叠加别墅或双拼、联排甚至是纯独栋,这类多为144平方米以上的非普通住宅,才是终极置业。“只有这样的大户型,才放得下老婆成堆的鞋子、

衣服、包包;放得下小孩的玩具、书柜、婴儿车;更放得下对年迈父母的关怀……”

只不过,在能力范围内,更多人还是拿着有限的资金,寻求着与之相匹配的较为舒适的空间和尺度。孙斌晖是无锡地产资深人士,他认为,世界再大,最终归于卧室。现在一些产品都采用了主卧套房设计,入式衣帽间、独立卫浴间于一体,并赠送超大飘窗空间,功能设置面面俱到。市场定位不同,客群不同。购房者还是要根据自身需求,结合家庭能力进行选择。对于普通购房者而言,在挑选户型的时候,可以重点关注面宽和得房率两个指标。

面宽是衡量一个房子舒适度

#### 两房三房成市场主流销售户型

“今年上半年公寓也卖得不错,也有人买了用作投资或给老人住,下半年两房三房,尤其是120平方米的大三房卖得最好。”万科城市花园是每个月滨湖区二手房销售量排名首位的小区。近日记者在位于该小区内的多家中介门店了解到,现在无锡人买房,户型越来越重要,最好卖的竟然是三房。万科物业旗下的“朴邻”是一个中介品牌,经纪人小刘告诉记者,这里的房子是育红小学学区房,很多家长买房,为的就是给孩子上学。三房两厅的房型比较适合二孩家庭:祖辈一间房,父母一间房,两个孩子一间房,这样家庭成员能够相互照应。或者是父母一间房,两个孩子各一间房。

除了家庭人口的因素,购买成本也是家长考虑的重点。据悉,三房的总价虽然高于传统的89平方米的两房,但是单价却有优势。比如近期该门店成交的一套位于一楼的126平方米的三房,还带一楼约30平方米的

院子,单价约2.4万元/平方米。但是普通高层的两房单价也在2.5万元/平方米,显然对于二孩家庭,面积更大、单价更低的房型是首选。

考虑到经济因素和二孩居住需求,目前市场上的新楼盘中,不少房产已把三房的面积控制到100平方米左右,把四房的面积控制在120平方米左右,这类紧凑型户型让每个空间各司其职、各得其所。无锡一置业公司研发部负责人告诉记者,目前他们开发的楼盘有二室户型、三室户型、四室户型,但三室户型占绝大比例。兼顾到二胎家庭的需求,今后三室户型主流会向四室户型主流过渡。不过他认为,四室型并不意味着一定要增加建筑面积,而是在原有面积段基础上的更加紧凑地设计。“未来的户型设计会更倾向于别致、轻巧、简约,更加注重儿童生活和学习空间,以适合这种新的家庭结构需求。”

#### 老房子得房率相对较高

高低的重要标准,一般的舒适型别墅面宽在10米以上。朝南面宽越大,南北方向的进深越窄,户型基本上越优越,单个空间的开间也就越大。“现在有的小户型做到了3房甚至4房,但是每个房间都很小,使用起来捉襟见肘,有的卧室放下一张床之后,床头柜和衣柜都放不下,不能单纯看开发商对外宣传的多好,要实地多看多观察,最好是能拿到具体的开间尺寸。”得房率是购房者实际能够使用的套内面积,孙斌晖表示,不带电梯的多层和小高层得房率相对较高,类似市场上热销的曹张新村、沁园新村等老房子得房率都比较高。

(仙林)