

小户型升级,更多惊喜

疫情居家隔离情况下,小户型正在经历一次大的考验。

“疫情结束后,一定要换一个双开门大冰箱,但放哪里却是一个大问题。”家住上海的倪女士正面临小户型带来的困扰,团购的物资无处安放、厨房面积小、功能性缺失等问题让她经常手忙脚乱。

倪女士的问题想必大多数人都会遇到,这不仅仅是个例。

由于长时间与家人在封闭空间内共处,原本房子一些不被注意到的功能都有可能成为居家的痛点,或是玄关,或是阳台,抑或是公共空间,等等。

所有痛点指向一个问题:小户型由于空间不足,很难兼具功能性和舒适性,家庭居家体验普遍不好。

那么,怎么样才算小户型?实际上,小户型是一个相

对模糊的概念,泛指平面紧凑、居住空间较少的户型。但由于一居室、二居室甚至更多居室住宅面积标准不同,因此,考虑到各功能区的基本面积,我们将110平方米以下的三房户型称为“小三居”。

在与新冠肺炎疫情长期共存的情况下,居家隔离期间暴露出的硬伤,都有可能成为以后小户型升级的关键点。

01| 原本没必要的玄关,却成消杀必备功能区



作为入户的第一区域,玄关有着衔接室内与室外的过渡作用。疫情以前,大部分小户型由于格局限制会取消独立玄关的设计,入户即餐厅、客厅的情况普遍存在。

但之后,玄关过渡、缓冲的重要性凸显出来。

隔离在上海公寓的刘女士深有体会,刘女士居住在上海一座公寓内,进门便是客餐厅,“疫情以后,外套和包不再像以前那样扔在沙发或挂在椅背上,只能新买一个落地衣架在门口,消毒之后才放心,但还是

担心病毒会附着在衣物上而飘进客餐厅。”

现在居民出入家门要处理的繁琐事项增多,不仅要摘口罩弃置,还要及时完成消杀,即便疫情过去,玄关区域也将在隔离室外灰尘、细菌等方面继续发挥作用,其需求也不会消失。

这两年,房企已开始让更多小面积产品中加入玄关功能区。CRIC统计数据显示,70—90平方米的产品中,设置独立玄关的产品占比由2020年的47%大幅上升16个百分点至

64%。

比如中海在北京今年新推出的99平方米的三房户型中,入门左边是玄关柜,右边则是次卫方便消杀。

上左图:北京中海汇德里99㎡三房户型图

同样,昆明中海汇德里最小的89平方米三房户型也专门在住宅西北角设置玄关区域,方便设置消毒空间及储物家具,而且与室内活动空间隔开。

上右图:昆明中海汇德里89㎡三房户型

02| 同等面积下,多一间房会带来更多惊喜

小三居和大两居怎么选?疫情之下,有了答案。

无论如何,“刚刚够住”的居住环境一定会缺少私密性。

居家办公的周先生夫妇最大的烦恼是“家里少一间房”,由于一家三口,周先生买了一套大两房,孩子在自己房间学习,妻子在卧室梳妆台办公,但两周下来颈椎出了问题,两个人只能共用一个餐桌办公,如果遇到同时开会,自己只能去厕所马桶上坐着。

现在,居家办公近两个月的周先生最大的诉求就是想拥有一个舒适的书房。

长期看,同等面积下,多一间房代表更多的可改造性,可以满足业主更多的功能需求。

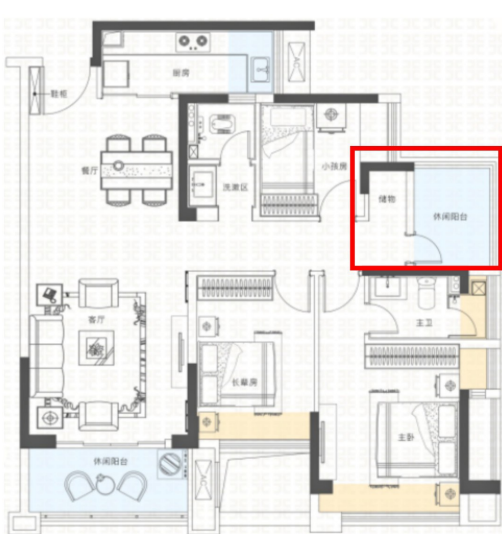
以小三居为例,过去,小三居是预算紧张的三代同堂家庭的首选,可以满足父母帮带孩子的基础居住需求,而基础刚

需客户对三卧功能完备的优先级远高于对舒适性的要求。但如果是三口之家,就可以多出一间多功能房。

比如河源天才兴业城在一款103平方米的三房产品中,通过配置+1空间,在不改变住宅建筑结构的情况下,满足家庭不同阶段的各种需求,也能降低疫情等意外情况对家庭生活质量的影响。

上图:河源天才兴业城103㎡“+1房”户型图

目前,小三居已经在一线城



市被更多购房者接受,尤其随着未来家庭人口增加、居家办公的情况下,灵活+1空间会给生活带来更多惊喜,小四居或将有更好的市场前景。

03| 厨房面积小、功能性缺失等问题集中爆发



紧凑型三房为了在有限的面积内创造更多起居及生活空间,在住宅产品设计中往往会牺牲一部分的厨房面积。

居家隔离期间,频繁使用厨房过程中,痛点集中被激化。

前述居住在上海的倪女士由于厨房放不下双开门大冰箱,现有小冰箱储存物资困难,此外,三餐下厨的情况下,她逐渐意识到厨房操作动线的问题,做饭时经常手忙脚乱,而且同时两人使用厨房根本转不开身。

和倪女士一样,受访者普遍认为厨房功能空间有待提升,矛盾主要聚焦在四个方面:

1. 面积小,放不下大冰箱;
2. 空间利用率不高,收纳空间不足;
3. 功能性有所缺失,没有配备中西厨房;
4. 空间相对封闭,与其他空间互动性欠佳。

也就是说,在小户型有限的厨房空间内,厨房布局更合理、更高效、互动性更强成为主要诉求。

目前在厨房的空间设计中,U型L型厨房仍是主流,也有房企在此基础上创新打造可开可合的半开放式厨房。甚至已有一些标杆企业开始将厨房部分功能外置,以扩大厨房的空间感。

比如深圳万科都会四季花园94平方米三房户型,冰箱被放置到厨房外过道,为厨房释放了更多操作台面和收纳空间,而且厨房设计可开可合,引入岛台设计,和餐客厅均能互动,摆脱常规厨房“相对封闭、与客餐厅分隔、功能相对单一”的不足,更加强厨房社交属性。

上图:深圳万科都会四季花园94㎡3房2卫户型图

04| 小户型还有哪些痛点?

除玄关、“+1”空间和厨房以外,阳台的问题也比较突出,比如面积小,单个阳台、非封闭阳台在疫情影响下带来诸多不便。

卫生间不够用,如遇居家隔离,单卫多有不便,独立套间才能实现有效隔离,小三居配1.5卫将成为房企在面积取舍时平衡居住舒适度与实用性的重要体现。

公共空间在疫情期间承担了多元化的功能,比如,客厅需要有能做运动的地方,孩子跟着空中课堂上体育课能活动开,家长也能在家做瑜伽、骑动感单车等,但长期居家采光不足、动区不够影响明显。

(丁祖昱评楼市)