

“我们是一家5口人住在一起,孙女一天天长大,越发觉得同一屋檐下有点挤了。”家住天鹅湖花园的业主黄女士告诉记者,她最近就在到处看房,要么买一套小户型自己和老伴单独住,要么干脆买套大户型全家人升级居住条件。大家庭自然需要更大的配套户型。记者走访了不少楼盘发现,这两年随着诸多品牌开发企业的进驻,无锡改善型人居时代来临,以大平层、洋房、各式墅类为代表的大户型并不少。而小户型在部分刚需盘中也比较常见。



无锡改善需求持续释放 带来户型和设计理念新变化

经济条件允许更倾向于“一步到位”

关于户型的界定,在无锡,一般认为建筑面积在90平方米以下为小户型,120-144平方米之间的为中等户型。144平方米以上是大数据型,也被称之为非普通住宅。各式墅类,含独栋、双拼、联排、叠墅,由于楼盘整体容积率较小,一般被视为非普通住宅,也往往大数据型占比较多。

从近几年无锡市场的成交看,中等户型其实一直是无锡人的“心头好”。以今年4月份的成交情况为例,90-120平方米面积段占比44.76%;其次是120-144平方米面积段,占比23.03%;144平方米以上大数据型占比为8.99%;180平方米以上的占2.63%。

从面积上来考量,“过去住房强调70/90政策,即90平方米的户型需要占到小区楼盘的70%,但如果在家庭人口总数增加的前提下,大家还要继续住在一起的话,这样的户型显然太小了。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,就目前来看,多数家庭是双职工家庭,即便只有一个小孩也往往需要老人来带,这样算下来100平方米的户型也还是不够,因为一些功能用房也要增加。因此一些主打大数据型的项目可以让这部分人群“一步到位”,或许会利好这部分产品。

这两年,伴随着无锡城市更新、城市建设步伐的加快,无锡人改善住房的需求强劲。“以沁园新村、仙河苑、芦庄以及太湖花园为代表的经适房、安置房成交火热,其背后就是这些房主‘卖一买一’置换更高品质房屋的需求在释放。”孙斌晖在无锡从事二手房交易10多年,同时也代理了不少新房。他说,很多客户在他那里卖了老房子,直接就在他那选购了新房。基于改善的逻辑,卖小买大是最基础的操作。有的客户,此前住的单间,换房肯定买两房以上的。有的客户,家里再添一丁的,要求房间起码三个以上,加上老人房、保姆房以及预留的客房,“在客户经济条件允许的前提下,肯定是往大里买。”

大数据型可选空间还真不少

一旦家庭人口增加,住房需求迭代升级是必然。也许,对于一个三世同堂的大家庭,没有什么是一套独栋合院别墅所解决不了的。既有院子赏星星,又可供孩子玩耍。即便是大部分家庭承担不了别墅类产品,那么也可以在改善型楼盘较多集中的区域,选中适合自己的产品,或是大平层,或是类别墅产品。

从各区大数据型楼盘的占比来看,经开、滨湖和梁溪区大数据型楼盘占比比较高。据不完全统计,经开区目前在售的有140㎡以上房源的楼盘主要有和玺、万科翡翠东方、阳光城金玖珑悦、宸风云庐等。万科翡翠东方

140㎡以上的就有143㎡、147㎡、168㎡、170㎡、189㎡多种户型可以选择,更大的还有260㎡左右的户型。地处经开核心的华发中央首府最近才亮相,其170平方米的户型,四房设计,每个房间都自带飘窗,空间的舒适度不言而喻。加上后期物业打造的“四点半学堂”,为房屋“加分”不少。

地处滨湖区的绿城无锡桃花源、信义山水嘉庭以及朗诗熙华府都是不错选择。低密纯墅旭辉铂悦溪,该楼盘整体楼栋摒弃传统的“高低配”,圈层比较纯粹,其250平方米的户型,一楼巨厅设计,空间阔绰;二楼双卧朝南,主卧带独立卫浴、衣帽间,与次卧

连接南向大面宽阳台;地下室采用南北双向采光天井设计。

在马山,由绿城香港打造的安兰诺雅,用其他区高层的价格就可以买到叠墅房源,而且还是度假区的环境。金辉天奕铭著,是目前锡东新城在售项目中,唯一有叠墅的楼盘,可满足大家庭居住需求。梁溪区华发首府的叠墅户型比较受关注,因为是下沉式的庭院,采光好,买此类户型的购房者看重的是居住体验感。刚公开售楼处的万科四季都会也规划了叠墅产品。其118平方米的洋房,虽然绝对的户型面积不大,但采用的就是经典的四房设计。

中小户型设计愈发紧凑合理

对于房地产业影响最大的是净人口增长率。孙斌晖认为,不管是买大买小,当前无锡人对于住房的需求都是比较刚性的。根据最新的人口普查数据,过去十年间,无锡常住人口净增108.77万人,其中0-14岁的人口绝对数量增加了31万。这意味着,这部分“添丁”的家庭住房结构可能面临调整。

从户型设计看,考虑到经济因素和家庭人口总数增多带来的改善需求,无锡市场上的新楼盘中,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房间各司其职、各得其所。尤其是针对畅销型的小户型,更是进行了户型的优化升级。比如由于过去主流的家庭结

构是一家三口,市面上的89平方米的户型往往是被设计成一南一北两个房间,客厅与其中的一个卧室朝南,另外一个卧室朝北。最近几年,为适应家庭人口总数的变化,在控制房屋总价的前提下,现在市面上89平方米的户型基本上被设计成小三房,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。

从个盘看,包括金融街金悦府、中奥滨河境、雅居乐远洋公园里在内的多数有小户型的楼盘,都将89平方米的户型设计成了小三房。这类户型,可最大限度满足有老人的一孩家庭或无老人同住的二孩家庭需求,也是最经济实惠的。再比如,相比于仅有一个卫生间的89平方米三房设计,康桥

悦蓉园89平方米的毛坯洋房则采取两卫设计,多出一个卫生间,不用担心大家一早起来排队挤一个卫生间。加之双阳台和超大全赠送飘窗的设计,据说这个户型将会申请专利。

无锡一置业公司研发部负责人也告诉记者,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。兼顾未来家庭人口有可能带来的变化,今后三室户型主流会向四室户型乃至五室户型过渡。不过他认为,五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。”

室内和社区内共享空间愈发重要

第七次人口普查数据显示,无锡平均每户家庭人口只有2.56,比2010年我市第六次全国人口普查的2.79人减少0.23人,同时也低于全国、全省水平。多位受访者表示,这一数据也从侧面说明了无锡人相对经济独立、立户水平高。毕竟子女成年后若是想要和家人分开住,小户型的选择还是比较多的。虽说无锡的改善型需求时代已经到来,但多数楼

盘都会配备一些80平方米以上的小户型产品,部分楼盘更是主打刚需户型。一些平层酒店式公寓、复式结构的小公寓也都能满足年轻人尤其是首次置业者作为短期过渡的房产品。

另外一方面,在功能需求上,一旦未来家庭人口增长,每个家庭对于合理储物空间、客厅等交互空间、社区空间的需求会进一步增加。好在部分楼盘已经前瞻性的考虑到这一

需求。比如金悦府的洋房产品,采用了大横厅设计,最大限度保证公共活动空间。在社区空间需求上,山河万物在一楼使用了架空设计,不仅将景观延展进去,而且还设置了约3000㎡共享空间,儿童拥有共享阅读、一米菜园、海洋球等;成年人有城市会客厅、器械训练、乒乓球等;老年人有品茶种花、康体器械、书法交流等。(练维维 文/摄)