

# 什么样的精装房才是客户需要的？

近两年,精装房大行其道。到底什么样的精装房才是购房者满意的?近期,克而瑞研究中心针对精装房细节展开了一场客户调研,从中可以看出客户对于精装房,尤其是其“收纳系统”有了一些新的需求趋势。

## 01 拎包入住是趋势,收纳需求上升

调研发现,65%的客户接受精装,但他们对精装程度的倾向大不相同。24%的客户偏爱省心省力买上家居就可拎包入住的精装修,19%的客户喜欢后期个性化装修更便捷的简装,还有13%的客户喜欢各功能间分别报价的装修加载包定制项目。总体来看,“拎包入住”是大势所趋,客户内心是渴望省事省力省成本的精装房。

对客户最在意的精装模块进行分析时发现,装修质量领先。质量是一切功能的基础,只有质量过关,其他功能的优势才能得以发挥。质量过硬不仅仅给予客户极大的安全感,也让后续居住体验得到保障。三天两头整改维修绝对是大家最担心最

讨厌的经历。

在质量保障的底层逻辑得以满足时,购房者首先关注的就是储物空间的规划。

如何收纳,是生活中最常被提及的生活难题。在消费主义盛行的年代,物欲的急剧膨胀,家庭物件成指数倍增多。大家需要更多的储物空间,更合理的收纳规划,去规整各类物品,去安置自己无处安放又日渐增加的焦虑和不安。家庭收纳的科学性,不仅是为了让存储空间变大,容纳更多东西;更是为了帮助客户找回生活的掌控感。收纳的合理分区本质上就是生活的合理规划,把繁琐的家务化整为零,把同类的物品化零为整,就近收纳。

图:客户最在意的精装模块排序

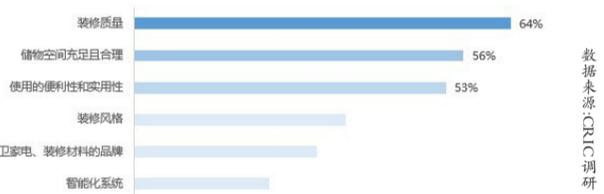
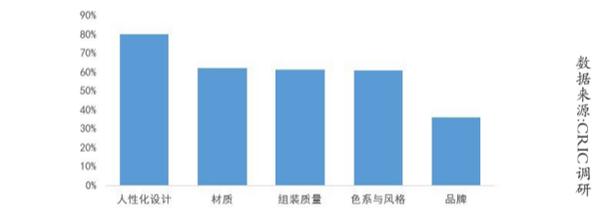


图:室内收纳的关注度



## 02 收纳系统强调人性化 厨房收纳为关注TOP1

作为精装修的重要组成部分,科学系统的室内收纳是品质生活的体现。新房刚入住的时候往往都是干净整洁的,但随着入住时间的拉长,各种物品越积越多,如果收纳空间不足,便不得不摆放在外面,不仅压缩了居家活动空间,更是容易使人心烦躁。好的收纳布局在提升室内空间的利用率、提升居住舒适的方面重要性毋庸置疑。室内收纳是新房装修初期就应该考虑的重要环节。

以毛坯交付为主的时期,业主可以随意对住宅的户型进行改造,创造收纳空间,解决收纳难题;但在装修交付成为主流的当下,房企更应在户型设计、建造阶段就仔细考虑收纳布局,降低未来业主的改造麻烦。

近期调研中,半数以上的购房者将人性化设计排在室内收纳关注项目的首位,整体关注度高达82%。收纳空间人性化可以有效提升单位面积的利用价值,也可以提高生活效率。首先,好的设计可以在有限的空间内一定程度上提高储藏总量,而且这些收纳细节容易促进购买决策。比如,在洗衣机旁边的家政收纳区,并进行小空间内的多功能分区,或者

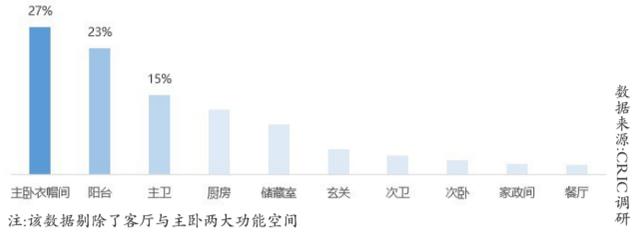
在改善类项目中双冰箱设置,实现更充分的空间利用。其次,收纳设计要符合就近存储和生活动线流畅的原则。每个功能区所需物品不同,收纳的地方不能使用的地方太远,如果洗衣机在阳台,而洗衣粉、晾衣架的收纳空间在卫生间,那么洗衣服的操作动线将会明显拉长,取用不便也将增加居住者的困扰。

不同年龄关注的收纳重点存在差异化。30-40岁青年人已有足够的生活阅历,注重收纳空间的实用性,对人性化设计、材质和组装质量较其他年龄段人群更为关注;25岁以下的年轻人是看重颜值的一代,希望收纳空间色系与风格的组合能凸显更多个性与魅力;50岁以上中老年人性格更趋保守,不再追求新奇与个性,而是对知名品牌报以更高信赖度。

厨房、卧室和玄关空间的收纳是客户关注的重点。根据调研,近七成受访客户普遍最关心厨房收纳,紧随其后的两个重点区域是卧室和玄关,关注客户占比分别为47%和44%。此外,也有超过三分之一的客户非常重视卫浴空间收纳,而对于阳台、餐厅、书房和客厅收纳,客户关注度偏低。

## 03 各功能区收纳痛点与需求

图:在面积不变的前提下最愿意增加/增大的功能间



1. 厨房与餐厅:烹饪方式多样化,厨房小家电创新收纳受关注。

2. 主卧:柜体无界化成新宠,飘窗鸡肋可舍弃。

主卧作为家中最重要的私密空间,承载了人们对舒适生活的终极需求。通过调整卧室环境提升睡眠质量,当下“减法空间”理念得到追捧。在深访中发现,床头柜、飘窗等分散式收纳无形中增加了整理难度,平添焦虑感,客户普遍希望舍弃,而对于独立衣帽间的期待不断上升。

1) 衣帽间偏好领先,需要开放式次净衣区。

从调研数据中看出,主卧衣帽间是购房者最愿意扩容投资的功能间,27%的客户希望拥有主卧衣帽间或将现有衣帽间扩容。而此时主卫的关注度为15%,客户表现出愿意为了主卧衣帽间让出部分主卫面积的倾向。

当衣帽间成为大众共识理想,内部的细分需求成了更进一步的关注点。我们发现,40%客户提出次净衣收纳概念,她们开辟一块专属空间安置近周内需要更换的衣服。对于次净衣收纳,八成以上用户偏好开放式收纳,方便取用是第一要义。27%客户只需要将衣帽间做大做强,以挂代叠,能装又便利。22%的客户需要归置四季被褥存放处,大体积床上用品既需满足存放拿取方便,又不能影响日常换衣需求。仅有11%的客户需要增加箱包饰品收纳区,客户普遍不需要展示功能。

2) 衣柜柜体无界化,颜值派女性新宠金属“衣帽间”。

对于部分刚需小户型,实在难以打造衣帽间时,部分客户开始接受“砌墙衣帽间”的替代方案。花小钱,办大事,一举打破“小面积、低预算、衣帽间”的装修不可能三角。我们还发现,“颜值正义派”的年轻女性,在看到可以加装定制推拉门等设计后,对砌墙金属衣柜的接受度显著提升,超六成愿意接受这种新式无界衣柜。

3) 飘窗是鸡肋,徒增改造烦恼。

飘窗除了赠送面积的优势之外,此前还一直被定位为“卧室浪漫一角”。然而,客户使用下来,这个所谓的休闲浪漫实难落地。在深访中,男性客户对飘窗持无所谓态度为主,但近八成女性客户都不想要飘窗。她们普遍认为,不要鸡肋飘窗,落地窗的视野更好;就算没有落地窗,释放了飘窗的空间就增加了更多的自由安排可能性。不被飘窗形式局限的空间本身,就让她们更加的满意;这也就是在精装空间之下,难得的自定义空间。

3. 玄关:独立玄关成主流需求,

玄关收纳急需升级。

4. 阳台:功能有分工,主阳台为休闲担当,工作阳台主收纳与晾晒。

5. 多功能间:隐形收纳受小面积段客户青睐。

一个空间多样功能是多功能间的基本要求,我们调研的家庭也以两代同居为主,多是父母带孩子同住,家中老人偶尔过来小住。因而在室内装修时,可以将面积不大的客房打造多功能间,将家庭成员的各种需求结合起来,工作学习区+休闲区+储物区+临时客卧是大家普遍希望具备的功能。多功能间面积有限,想要保证活动空间,那么床所占的空间决定了房间是否可以多功能使用。

目前市场上比较热门的配置是地台和壁床,二者分别将地面收纳和立体空间利用到极致,使用效果各有优劣。地台以榻榻米市场最为广泛,自身可以作为大容量收纳所用,且有样式丰富、不受户型局限的优点,但也有南方容易受潮、上翻柜子取放不便等缺点。壁床中,墨菲床是典型的代表,床柜一体外部美观,需要用的时候才放下来,不需要时收纳到墙上,可以有效释放空间,然而也有每次都要把枕头、被子收纳铺叠的麻烦。榻榻米和墨菲床主要受小面积购房者青睐,大户型客户希望通过定制精装实现多功能书房需求,但仍希望减少隐形储物带来的生活不便,在空间充足的情况下,更倾向传统的定制柜收纳。

6. 客厅:“去客厅化”势头兴起,释放空间延伸收纳成一大需求。

随着社交线上化,聚会外移化的社会发展,越来越多的家庭,客厅不再有会客的需求,甚至看电视的需求也在弱化,客厅承载更多的就是家庭活动空间,对孩子来说,客厅是游戏房、阅读区,对大人来说客厅是休闲区、办公区、健身区,除此之外,客厅收纳已经成了一种潮流趋势,所以客厅空间可以尽可能的最大化。

而且客厅收纳并不因为户型面积的增大而需求降低。从数据可以看出,对整墙收纳最偏好的是90-110㎡的人群。我们在深访中对各类面宽客厅用户进行测试,最小面宽小于3.3米以下的客群对客厅背景墙收纳的偏好降至最低,而大面宽客厅,尤其是4.2米左右最接受客厅整墙收纳,甚至大到横厅结构,表示可以接受两面整墙收纳。90㎡以下户型不偏好整墙收纳主要是受制于面宽,收纳会加大户型压抑感,而非不喜欢这样的收纳方式;140㎡以上则是在家庭收纳充分的情况下,不需要整墙收纳,但是值得注意的是,他们对客厅部分收纳柜的偏好强烈。(克而瑞)