

90m² 制胜之道

90m² 不是低端住宅代名词,其内涵在于,未来或将有更多极富特色的空间体验随之而生。而竞争之中,客户导向又尤显得重要。事实上,早在2006年“国六条”90/70政策落地时,开发商就对小户型做了足够的思考。万科董事长王石率先提出“小户型将成为未来中国房地产市场的主流”,并在当年的项目中展开小户型建造。其广州四季花城后被奉为小户型“经典之作”。两年后,中央保民生、促进房产交易,政策落脚点还是90m²。其间,市场上的小户型产品早已精彩纷呈。南京亦然。

创意的黄金时代

火柴盒时代一去不返。广州青年荟上演复式小户经典,40平方米建筑面积内实际使用空间超过100平方米;北京加州小镇在75平方米空间内黄金分割,房型比例好且全明通透;考拉社区设计灵活,30-90平方米设计出三代同堂居。

空间配比合理,用赠送露台、阳台、夹层、限高以下空间的方式实现创意设计,是时下小户型惯用的手法。今年以来,类似产品在南京也相继现身。虹桥中心、蜂巢、汇锦国际80+纷纷在挑高上做文章,与广州青年荟、铂林国际思路相仿,用多出建筑面积一倍的超值使用空间吸引买家下手。凯旋门75平方米做三房,95平方米做成四房,业内瞠目;翠屏紫气钟山60平方米两房内卧室竟买一半送一半;如出一辙的,还有上城风景。

半送房间,半送储物室、阳台或入户花园,送天台、地下室等手法,在原设计基础上增加额外使用面积,被业内默认为“偷”面积,以小户型创造大空间,深得购房者喜爱。在主流外,杭州、深圳等地甚至有不拘传统的L形、V形创新小户型现身。业内普遍认为,受政策影响,未来90平方米以下小户型的设计将更趋于创

意、舒适与精致。

竞争的多极方式

受政策刺激大量上市的产品、花样层出的小户型设计,谁能制胜?

在地产理念上恪守传统的万唐置业总经理周斌认为,和所有居住产品一样,小户型产品的竞争需要以客户为导向进行精细化定制。精细化表现在房屋面积的控制和建筑材料的选用、空间设计等方面。用面积控制总价锁定客户,建材选用,厨、卫、居室的空间分配则以客户需求为导向科学设计,这是核心竞争力所在。

传统户型精细化后的代表作品,有君悦湖滨78平方米的两房,花雨南庭79-88平方米三房以及合家春天63-76平方米的两房、86-110平方米的三房等。在周斌看来,“这种传统居住功能的完备和面积控制才更符合大众需求”。

另一支竞争的力量源自房企的“想客户之未想”。汇锦国际80+、虹桥中心、翠屏紫气钟山等是典型。易居中国上房销售总经理吴滨谈到,巧“偷”面积送给客户现在已被多数开发商所使用,未来的小户型之争肯定丰富而多极。参考小户型设计优劣与否的基本标准,可以从室内景观方向的均好性、通风采光的舒适性、合理安排空间尺寸配比以及安防、私密设计的体验角度出发。

快报记者 杨连双
漫画 俞晓翔



紧凑小三房 玩的就是艺术

将一套建筑面积90平方米以内的房子设计成“既要功能齐全、又能满足居住舒适度”的三房,无异于螺蛳壳里做道场。

和栖霞建设在南京的其他楼盘一样,尧化门的上城风景近期引起了不少人关注。这个预计11月开盘的项目,将推出建筑面积约85平方米的紧凑小三房。这么紧凑的设计,会不会造成居住空间狭小,或者居住功能不全呢?参观样板房就可以打消这个疑问。该户型一大特色是两房“变”三房,“变”出的空间不仅只计算一半的建筑面积,而且

格局方正,足够一间书房,或者是一间棋牌室的使用功能。另一大特色是设计合理。紧凑户型设计合理并不容易,是否能够维持“两厅”功能,就是一大指标。在样板房中,客厅的格局自不必说,留给餐厅的空间更是不大不小,刚好放下四人餐桌,没有浪费。同样,厨房、卫生间等都能将有限的面积用到极致。

据记者了解,90平方米以内的紧凑三房在南京并非只一家,盈嘉地产在江宁的春天系列楼盘已有先例。包括他们今年在雨花台附近开发的花

雨南庭,87平方米的跃层三房两厅和79平方米的平层三房两厅就是其主力产品。由于总价不高,功能齐全,今年年初一推出,便受到了新婚年轻人追捧。此外,在售的紧凑小三房产品还有江宁的丹佛小镇以及东郊小镇。

业内人士认为,90平方米以内的紧凑小三房在市场上受欢迎,除潜在市场需求大外,这种产品做到兼顾功能和舒适度,一般只能在多层或者小高层中间实现,社区自身相对高的居住舒适度也很有吸引力。

快报记者 刘欣 刘果

多层两房 老人最佳的选择

与小高层和高层相比,多层社区的优势明显:得房率高、舒适度高、占有资源均等性好。尤其对老年人来说,买套多层的两居室是最佳选择。

近期,江宁的天鹅湖花园、武夷水岸家园、莱茵东郡三个楼盘都在推或将推多层房源,其中便有南京当前市场上为数不多的一批90平方米以内的多层宽敞两房。这批多层两房的最大特色就是“舒适性高”,就房间、客厅等单个功能空间的面积来看,比上世纪八九十年代的

50-70平方米的两房更宽敞,布局也更合理,采光、通风性能更良好。比如,天鹅湖花园在售的83平方米的两房,基本全明设计,南北通透,客厅朝南,房间则一南一北,同时有大宽景阳台设计。而武夷水岸家园11月中旬将要推出的多层房源,主力户型以80-110平方米的两房为主,“两代居”是其主打概念。考虑到现代年轻人不太愿意与父母住一起,但又彼此需要照顾,于是开发商在同一楼层上设有紧密相连的两套,一套

90平方米左右的两居室,一套50平方米的单室套,看似两户人家,其实是一户人家的两套房子。此外,莱茵东郡近期也推出了13栋4+1层花园洋房。

天鹅湖花园的折后均价约5600元/平方米,莱茵东郡的团购价也在5500元/平方米以内,而武夷水岸家园的预计开盘价在5000元/平方米以内。据悉,当前江宁高层楼盘普遍在5000-6000元/平方米,相比较而言,多层房源的性价比显然更胜一筹。

快报记者 刘果

(下转 B32 版)

新政样板房:栖霞建设上城风景北苑 总价48万元买主城小三房

“ 总价低,房间要多; 户型小,功能要全; ……

90平方米以下的户型虽然能够尽享新政实惠,集万般宠爱于一身,但其设计难度远比大户型要大。

前期的精装修超小面积昂贵公寓早已供过于求,新政也对其能否被划分至“改善型”类别,从而难以按7折优惠利率执行;而90平方米以下的住宅正成为楼市的新宠——自住、实用成为其当然的趋势。

记者获悉,栖霞建设开发建设的上城风景北苑85平方米的紧凑三房2+1套型即将面市,三房总价仅48万元起步。



项目实景

小得完美 难

螺蛳壳内做道场,也讲究处处宽绰。

如果为了在90平方米以内多放房间,硬是把各个房间的尺寸缩小,开间从3.6米压缩至3.3米,或者从4.2米压缩至3.9米,不仅主人的居住感觉会十分压抑,而且原本方正的整体布局也很难“缩”得完美。既可能造成

某个功能空间近乎于缺失,也可能造成面积的浪费。

市场上曾有一种小三房在售,面积最小的房间仅能容下一个围棋盘,两只坐垫。业主初为三房总价之低而惊喜,入住则为装修所为难。这样小的一个空间,不做和式,便简直像个“站笼”了。

小中见大 难

栖霞建设上城风景11月将推出的北苑新房源,便以85平方米紧凑三房的精妙设计为主打,并深得新政房之韵味。

参观样板房的过程,便是一个深切体会到小户型设计中也有大方略的过程。

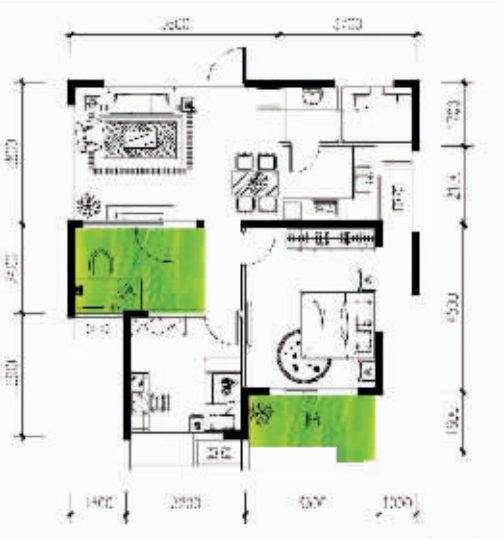
其一,主卧室大。宽敞实用的主卧空间,与80平方米两房的经典户型没有什么区别,没有任何局促感。

其二,最小的房间大。虽然面积比不上客卧,但是设计师为

业主外移内墙预留了位置,外移后,2.4米的进深,足够当作书房使用。更妙在客厅和走道的空间反而更加合理了。

其三,厨房大。U形的厨房设计,预留了左右两处料理台面,布局丝毫不见局促。

此外,玄关、洗脸池、餐厅处理得如此合适,其面积竟然多一分嫌浪费,少一分嫌不够用。“相对位置也很合理,没有类似进门只见洗脸池的尴尬现象。”一位客户在参观时不由自主地评价道。



86.69平方米房源户型图

总价合理 几乎多买10m²

据了解,此次上城风景北苑位于前期所售的现房以北,85平方米两房均价仅5500元/平方米。

对比来看,以在售某楼盘77平方米两房户型为例,单价6030元/平方米,与上述85平方米两房总价相当。近似的总价,业主竟可以多买近10平方米。

据售楼处介绍,之所以可以多买10平方米,一是因为定价本身合理,二是因为设计合理,由于设计师空

间运用娴熟,其中最小的房间竟有一半是赠送面积,于是将实惠拱手送给了业主。

置业顾问介绍,这一小三房新品,如果业主是首次置业,首付仅25%,契税全免,贷款利率7折,是最实惠的新政房。计算一下的话,假如执行7折的新政利率,全部商业贷款,首付不到10万元,月供不到2000元;公积金贷款20万元的话,月供仅1960元(含公积金还贷1024元)。刘欣

电话:85565588 85565599