

(上接 B25 版)

反方 很难从居住设计上理解 90m²

设计界人士的评价是,很难理解一个功能齐全的三口之家的合理居住面积一定是以 90m² 分界。

曾在香港工作过 13 年的英国皇家特许建筑师齐燕舒认为,“90m² 以下如果是两房,则只能成为三口之家的过渡型住宅,10 年之内,必定要换房,不免增加了业主的购房负担。90m² 以下,如果做成三房,那是经济得不能再经济了,但这样的设计往往是通过硬压缩尺寸来实现的,比如把开间从 3.6 米压缩至 3.3 米,从 4.2 米压缩至 3.96 米,通过更换小而薄的家具,仍然可以满足主人的使用功能,但是舒适度大打折扣。”他认为,90-100m² 的小三房、两室两厅一卫,才是三口之家相对合理的户型选择。

南京城镇建筑设计院一级建筑师陶敬武在持有另一个观点的同时,也曾提出一个现实难点:以某楼盘设计为例,小户型套数比例增加,社区的车位、隔墙、开窗都增多了,开发商的成本便增加了。此外,这么高比例的小户型套数,户户都要通风、采光,难度不小。因而,他认为户型不宜过小。但是否是 90m²? 不一定。80m² 左右,既降低了总价,也满足了正常的居住功能。

快报记者 杨连双 刘欣

新政管得了面积 能管得住价格吗?

“房价还没有跌到位呢!现在救市,万一再涨上去怎么办?”市民陈先生就怕自己“白等了”。新政会使南京房价止跌吗?新政会使 90m² 房源的房价止跌,甚至上涨吗?这也许是新政后,大家最关心的了。

【市场】 借着东风再推一拨房

“救市止跌?万一再涨上去?”业内人士不这么想。南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉反问:“止跌?这关乎宏观经济,已经不是房地产业自身可以解决的了;涨价?这根本不是新政的目的,能企稳就不错了。”

营销经理不敢妄动,几家新盘缜密的价格保密工作是证据之一:贷款利率和首付比例正式下调,市场应声推出“90m²”各色房源,其中明降的并不多,融侨除外;更多的是变相优惠。如翠屏紫气钟山新推 60m² 两房中,卧室竟然只计算一半面积,买一半送一半;中电颐和家园特别针对 80m² 两房户型推出“首付 5 万元”,5 万元之外的其他首付部分,允许业主在延迟至交房前付清;如栖霞建设上城风景即将开盘的 85m² 三房,将空间利用到了极限。

不过是借着新政再推一拨 90m² 房源,“也许房子会好卖一些。”对于新政的作用,业内人士没有说得太多,但借力推房是一个共同的思路,“年底了,各方面资金压力加大,适时多推一些可能卖得掉的房子是一种正常的市场反应。”

【判断】 还是得看供求关系

房价是由供求决定的,并且仍将由新的供求关系决定。

“90m² 以下面积的房源肯定是供过于求。”对南京楼市数据了如指掌的资深地产研究者周颖介绍:“去年,90m² 以下房源的供求比大约是 1.2:1,供过于求;今年,这个比例已经是 1.3:1 了。”

她进一步分析,“整个南京楼市都是供过于求,中小户型自然也不能脱离其中。只不过,90m² 以下和 90m² 以上的供求失衡成因不同。以 90m² 以下为例,实用的自住房源怎么都好卖,比如金基汇锦。90m² 过剩的最大症结在于精装修过剩。去年行情好,各家猛推精装修。现在看来还是毛坯的好卖。”

不过,业内人士认为,实用的自住型“90m²”,实际上供不应求,因此价格依旧坚挺。可惜因为“成交备案数据中没有反映毛坯还是精装修,因此难以从中分离出实用型和投资型物业的两种不同的 90m² 房源的供求比”,周颖回答。

只能从市场中找答案。以城南花雨南庭为例,其 80m² 小三房户型备受年轻人青睐,张女士今年 2 月买价为 8345 元/

m²,之后涨价至顶峰约 8700 元/m²,现在虽然大势不好,房价可能下跌,但这种房型已全部售完,想买也买不到了。仅就南京而言,中、小户型一直是热销户型。南京网上房地产显示,近五年来,100m² 以下户型约占每月商品住宅总销售量的 40%。

【疑问】 如何区分投资型小房

2007 年,单价远高于大户型的小公寓比比皆是,面积超小不宜居住的投资型产品层出不穷,便是开发商对“90/70”政策的基本应对思路。90m² 以下的产品又细分为高档、中档、低档,堪称楼市一怪。一位开发商对此解释道,刚性需求并非都是有效需求,需求小面积的,其实连小面积也买不起;有效需求中,中高收入人群仍占主导地位;这样,硬要提高小户型开发比例,便只有提高小户型的开发档次了。

现在,财政部“对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到 1%”,初衷是“加大住房保障的工作力度”。同样,面对高、中、低档小户型俱全的市场,这一新政又怎能一视同仁发挥作用呢?

快报记者 刘欣 杨连双 漫画 俞晓翔



■他山之石 创意中的 90m²

CBD 传奇

北京 CBD 传奇做他人所未做。11 万 m² 的住宅类产品,户型包括 30-50 m² 零户型,45-60 m² 一居室和 75-100 m² 二居室以及 110-130 m² 三居室。其中零居、一居和二居的比例超过 85%。

点评:传统小户型普遍为塔式建筑,至少有 70% 的户型朝东、西、北向,南京也是如此,有小户型楼盘开盘,排队走关系,就为挑套朝南的房子。而小户型比例超过 85% 的 CBD 传奇却实现了板式建筑结构,有 80% 的户型达到纯南朝向和南北通透。与传统小户型一般 2 梯 10 户、15 户的设计不同,CBD 传奇则实现了 2 梯 4 户甚至 5 户。在南京,类似设计还没有出现。

中海月朗苑

深圳中海月朗苑是住宅小户的经典。主力户型为一房 45-46 m²,二房 69-72 m²,三房 88-103 m²。另有复式 132-160 m²。

点评:以关注舒适度为主,月朗苑户型设计以大面宽、浅进深为主体思路,室内宽敞通透,采光好。功能布局与面积配比也非常合理。另一亮点是,无论购买哪种户型,开发商都有不同的入户花园、双层高观景露台、超大落地窗赠送。其中尤以双层超大入户花园极为诱人,住户可自由打造个性空间。超值面积的赠送,今年起在南京初见端倪。

理想·青年荟

广州青年荟是复式小户型经典。2.8 万 m² 的住宅类产品,以 39-71 m² 的户型为主。

点评:4.75 米的层高设计出两层居住空间是青年荟的成功之所在。其中,首层设计为厅、厨房;夹层是可通风的卧室和独立卫生间。休闲与睡眠分离,极具私密性,又不失通透采光,且 50m² 左右的户型做出 100m² 的使用面积。在南京,虹桥中心、汇锦国际 80+ 等产品都在双层空间上做了深入探讨,各有优劣。

快报记者 杨连双



现在,尽情享受两个人的简单爱情
Lonely life?change it now!

没有壳的爱情总显得不堪一击
告别寄宿在别人房子里的生活
就算蜗居,也是属于自己的小窝
双人床,更添一份家的责任
年轻人的爱情,简单而实在

比市中心多花 15 分钟,
只需 22 万即可拥有自己的两房两厅



11月15日
创翼生活
全新开启
GRAND OPEN

爱上城
www.lovecity.com.cn

58492299/58493399

地址:南京市大桥北路 99 号(大桥北路和柳州路交汇处西南角) • 投资商:香港红太阳集团 • 开发商:红太阳地产 • 景观设计:南京台城景观公司