



多家新盘纷纷力推约90m²“全能户型王” 到底谁才是真正的“户型王”?

“佳兆业城市广场可以说是十年来最佳小户型”，“万科尚都荟85平米的户型足以秒杀市场上的所有90平米以内的三房。”“都说是户型王，先拿主卧尺度来比一比。”近期一批新楼盘亮相，南京楼市又掀起一波户型王之争。不过，新亮相的这批户型王不同于以往的面积比拼，而是强调“功能性”。

现代快报记者 杨晔 见习记者 赵雪

金楼市互动方式



扫一扫有好礼

热线:

025-84783461

市场现状 “户型王”不拼赠送，改拼功能实用性

去年底，南京楼市曾上演过一场以新城香悦澜山、招商方山里、银城一方山等楼盘为代表的户型王比拼赛。据了解，去年7月1日南京市规划局发布的新版《南京市建筑工程建筑面积计算规则》开始实施，其新规对户型“偷面积”进行了严格控制。而该批上市的新盘均为旧规期间的幸运儿，“高附赠、高得房率”成为该批楼盘的最大卖点，其中有楼盘得房率更是达到了100%。

而近期掀起的户型之争有所不同。各家楼盘均将宣传方向瞄向了“功能性”。佳兆业城市广场于上周公开87平米的户型样板间，现场营销负责人直言，该户型可以说是市

场上中小户型当中做得最好的，主卧配备独立衣帽间在河西独其一家，而且整个户型在很多细节上注重刚需客户收纳需求，比如主卧飘窗两边内置了收纳柜。

同样新公开样板间的明发世茂荣里项目，其营销负责人也表示，荣里的89平米户型最大亮点在于能够满足首次置业的年轻人在5-8年内的居住需求，主卧面积有近20平米，部分空间可根据客户不同阶段的需求改造成卫生间或婴儿房或衣帽间。据了解，万科尚都荟87平米的户型，则在精装修等细节上做了不少功能性处理，比如入门玄关处设置了鞋柜。

原因探析 小户型集中上市，赠送面积严重缩水

“新规之下，小户型的赠送面积相比之前动辄10多平米，现在至少要缩水一半。”一位建筑设计师告诉记者，目前新上市的不少新盘都是在新规之后审批的，比如南站某项目，85平米的户型赠送面积仅为4平米左右。

“去年的新规严格限制了户型的赠送面积，在相同的面积空间和政策制约下，如何能更好地满足客户的功能需求以及生活上的细节问

题，已成为目前各家开发商的竞争焦点。”一位开发商营销负责人表示。同时，他还强调，执行已有一年多的“9050”政策影响也逐渐显现，新上市的楼盘几乎各家都有占比50%或超50%的90平米以下户型，85-90平米的三房产品特别多，产品同质化严重，市场销售竞争很激烈。同面积段下，谁的户型设计更实用也就成为受买房人青睐的一大亮点。

专家观点 小户型设计功能性与舒适性难平衡

“90平米做成三房，在南京市场上已是很普遍的现象。由于现在房价越来越高，即使是90平米的小户型总价也不低，所以90平米做成三房是迎市场所需。不过，对于此类产品，客户也普遍反映卧室空间小、客厅与餐厅拥挤等问题。”一位南京某品牌开发商的设计师坦言，为追求功能性，90平米三房已是户型设计的基本要求，但往往户型的舒适度被压缩。他举例表示，面宽3.4米、进

深4.2米是主卧较为舒适而理想的尺度，而市场上多数90平米的户型已经扩容到三房，主卧很难达到该标准。

“功能性与舒适性的平衡对于90平米的户型设计来说是个难题，所以市场也会诞生一些变幻空间，供购房者自己改造。”该设计师强调，购房者在买房时，除了参考得房率、采光、通风等要素外，舒适性和功能性则需根据自己的需求选择。



点评“户型王”

佳兆业城市广场(87平米户型)

■设计师点评:
主卧带衣帽间的87m²三房不多见

户型虽小，但五脏俱全。高附赠面积带来了空间实用的多变化性，87平米做成三房且主卧带有衣帽间的小户型，在目前市场上并不多见。衣帽间的设置照顾了刚需客户的发展需求，若改造成储藏室，则能满足很多刚需家庭的收纳问题。另外，主卧的进深做到3.75米，空间相对宽裕。户型北面设有北走廊，私密性受到影响，不过，设计师将户型北面到走廊的距离拉到5米，略作弥补。



万科尚都荟(85平米户型)

■设计师点评:
整体户型设计紧凑，浪费空间少

相比其他90平米左右的户型，万科尚都荟因为赠送面积要少得多，所以客厅、次卧、主卧等尺寸只能刚好满足基本的生活需求。不过，万科尚都荟整体户型设计科学，且方正紧凑没有浪费的空间，比如在进门玄关处设置了衣帽柜，使用功能性强。而且项目采用了大面宽、短进深的设计，没有北走廊的遮挡，户型的采光和通风性较好。



明发世茂荣里(89平米户型)

■设计点评:
主卧套房设计抢眼，后期改造性强

户型的亮点在于主卧设计突破上，主卧做成了套房的设计，购房者可以根据自己后期的需求改造成卫生间或衣帽间或健身房，后期改造自主性强，舒适性和功能性可由客户自由选择。同时，三个飘窗的赠送扩展了室内整体的空间。而正因为该户型扩充了主卧的总面积，客厅和餐厅进深偏小，空间略显局促。



奥克斯钟山府(90平米户型)

■设计师点评:
三房中两房朝北，不合理细节较多

户型中规中矩，客厅和主卧朝南，次卧和书房朝北，实现了真正的南北通透。不过，缺点较多，该户型动静没有分区，不及三开间朝南户型。为了追求厨房的面积，让主卧室朝客厅开门，受到客厅的干扰，降低了主卧的品质。另外，进出大门有一半对着卫生间的门、卫生间窗户对着墙壁，这些不舒适感都将在实际生活中暴露出来。

楼市动态

江北好事频频，雅居乐滨江国际4天热销3亿!

近日江北楼市利好不断。7月初，南京“江北新区”规划获批，与此同时新一批城建利好消息也将相继出炉。国家级新区获批之后，江北楼市全线飘红，据网上房地产官网数据显示，7月4日-5日南京楼市累计认购住宅1368套，其中江北板块占据了56%。位于地铁10号线临江站旁边的雅居乐滨江国际，更是受到了购房者的热捧，新区获批后的4天内，其来访量和销量均出现爆发式增长，销售金额累计竟达到了3亿元。

新区获批已落定，教育利好消息再度来袭。据悉，近日雅居乐地产正在和南京市第一中学、金陵中学、人民中学等多家名校洽谈入驻事宜。据了解，该教育用地位于雅居乐滨江国际项目内，占地约100亩，总建筑面积约3.4万m²，规划了12.5万m²的54班中小学、24班幼儿园教育配套。

此次，雅居乐滨江国际与南京优质教育资源“联姻”，“名校+名盘”热销模式已成焦点。“南京榜样豪宅”雅居乐滨江国际与南京名校联合办学，共同构建“0-15岁一站式”国际教育体系平台，打造高品质师资九年制中小学，个性化培养国际幼儿园，成为该项目目前最炙手可热的卖点。为了抢占先机，6月21日某中学老师组团来到雅居乐滨江国际，当天即认购30余套大户型。

除新区获批、名校名校联姻、纬三路过江隧道即将免费开通等好事频频外，浦口核心区、6万m²成熟皇家园林、8万m²超五星级会所、135-280m²优质户型等综合因素才是雅居乐滨江国际热销的根源。

据了解，新区获批后的首个周末7月4日-5日，其135m²大三房“脱销”且全城告急，热销之势“根本停



雅居乐滨江国际实景图

不下来”，178-280m²多户型紧急加推解渴市场需求，得到“首改族”与“刚需族”的一致首肯。河西小两房轻松换雅居乐滨江国际大五房，现房呈现，数量有限，分秒递减。

(威海芳)

朗诗收购上海核心地段物业 探索旧楼改造商业模式

2015年7月2日，朗诗绿色地产以人民币约5.4亿元收购位于上海市长宁区的一处已建物业，首次操刀旧楼改造项目，进一步实践盈利多样化战略。据悉，该物业属于传统的低密度高端住宅小区，于2000年落成，总建筑面积达15787平方米，包括75处住宅单位、停车场及公共设施。

朗诗绿色地产将联合朗绿科技对此项目进行绿色技术改造和综合质量提升，打造成朗诗绿色科技住宅的3.0版本产品，除了实现恒温、恒氧、恒湿的效果外，还将对室内的甲醛、VOC、雾霾等的控制做到极致，并实现科技系统的远程控制等功能，全面满足高端客户对健康舒适的追求。

“此次收购的项目是朗诗绿

色地产首个旧楼改造项目，是新业务模式的一次尝试，也是本公司推进‘资产轻型化、盈利多样化’策略的又一战略性部署。收购的优质物业位于一线城市核心地段，朗诗将通过差异化的绿色科技和出色的执行能力显著提升其价值，预计会带来理想的盈利回报。”朗诗绿色地产董事长田明表示，“旧楼改造业务在中国的一线城市具有良好的市场前景，希望通过收购该物业探索旧楼改造的商业模式，提升本公司投资、开发、改造、运营的纵向一体化能力。未来朗诗将继续在一线城市寻找合适的旧楼改造项目，以多元化的业务模式更好地应对多变的市场环境，把握市场机遇，不断提升股东价值。” (威海芳)