



以小换大 高品质改善型好房子受青睐



随着时代的发展,人们对居住品质不断追求,房企对开发理念不断创新,以小换大,高品质改善型好房子受青睐。在未来房地产的市场消费中,大户型改善需求逐渐成为市场的生力军,大面积户型产品的爆发逐步抢占主流市场份额。业内人士分析,市场推出丰富多样的大户型中不乏有好产品,但也不免有概念化的产品出现,提醒购房者不要仅凭直觉去选房,而要注重大户型产品的真正价值所在。

□本报记者 李小白

■市场观察

购房者对拥有多居室住房需求逐渐增长

据相关统计数据显示,今年以来,在整体房地产市场中,以“改善为主”的新房成交趋势逐渐向好。其中,能更好满足小家庭改善居住需求的三居产品是主流,四居及其他大户型产品的成交比重正在强势攀升。

15年前,石家庄新华区的齐先生购买第一套住房时,还是小户型流行的时代。小户型不仅单价高,而且卖得快,新房楼盘卖到最后剩下的都是大户型产品。如今不同了,大户型楼盘越来越多。齐先生说,他最近正在看房,发现市面上的新楼盘基本都是大户型,他深深地感受到“改善型居住时代已经来了”。

过去,在刚需时代,小户型单价普遍比大户型高,因为小户型需求更大,更适合首套买房人群。然而,近几年

来,楼市定价策略悄然转变,现在多数楼盘的大户型单价比小户型更高,而且比小户型卖得更快。

大户型面对的客群是改善,改善人群对产品品质的要求相对较高,而大户型的产品设计理念正好符合改善人群需求。为什么大户型产品反而卖得好?长安某楼盘销售人员对此表示,大户型在设计格局上占有一定优势。譬如,大户型与小户型在同一楼层设计拼接中,设计师会优先考虑大户型,在二者冲突的情况下,往往会牺牲小户型的格局,从而把合理空间让利于大户型,这就造就了大户型的布局常常优越于小户型,使之更受购房者青睐。

有关数据显示,石家庄新房市场已逐渐转变为以改

善型群体占主导的市场,150平方米以上的大户型产品有爆发趋势,150平方米至200平方米的四居、五居产品颇受欢迎。现如今,房企在做新项目时,两居室的产品已经越来越少。

近年来,石家庄楼市对于改善经济型三居和改善舒适型的四居、五居产品需求较高。在生育政策放宽的背景下,购房者对于拥有多个居室的住房需求正在逐渐增长。

众所周知,改善类大户型带来的不仅是生活方式的改变,更是生活品质的提升。不少购房者“一步到位买大户型”的想法,逐渐取代了过去“先买小,再换大”的置业理念,因此,能满足购房者对更高生活品质追求的改善型产品,在新房市场中逐步占据重要地位。

■产品形式

理念和需求转变促使大户型产品受青睐

当前楼市格局已发生巨变,产品形式日趋符合现代人居需求。大户型住宅产品的集中上市,意味着改善型居住需求越来越成为房地产市场消费的主力。做大面积户型住宅,也已成为不少房企开发产品的主攻方向。

一直以来,绿城以刚改房占领市场,不过,石家庄绿城锦庐项目将最大户型面积逼进了275平方米,产品开发模式从刚改转向了改善,成为石家庄目前改善型产品中为数不多的超级大户型。以打造改善型为主的中海地产,在裕华区核心位置打造了中海峯叁院项目,其最大

户型面积也高达270平方米。万科以擅长做高档刚需房著称,但石家庄的万科云庐项目一改面孔,走向了改善型高端大宅,其主力户型集中在150平方米以上,最大户型面积达到222平方米。保利文华天珺项目,最大户型面积也达到205平方米,成为了石家庄主城区又一低密度大宅楼盘。此外,还有龙湖、中冶、东胜等房企,也纷纷推出了逼近200平方米的大面积户型产品。

为何房企越来越钟情于大户型的开发,有业内人士认为,大面积户型的集中上市,是房企对品质开发理念的

转变,以及改善型市场需求在近年来大幅度上升的结果。

随着改善型住房市场进入竞品时代,具备改善型特征的住宅项目将越来越多,尤其是低密度、大户型、高品质的产品更具竞争力。业内人士分析,由于大户型产品普遍具有“宽敞的居住空间、多功能区域划分、高端的装修和设施、私密性强、适合大家庭居住”等特质,而这些都将更好地满足现代人对高品质居住的需求。大户型产品的涌现,符合新时代的人居理念,有利于推动房地产市场更好地向前向上发展。

■业内提醒

选对大户型要注重产品的价值所在

在未来房地产的市场消费中,大户型改善需求逐渐成为占比的生力军,大面积户型产品的爆发逐步抢占主流市场份额。业内人士分析,市场推出丰富多样的大户型中不乏有好产品,但也不免有概念化的产品出现,提醒购房者不要仅凭直觉感官去选房,而要注重大户型产品品质的真正价值所在。

那么,大户型的房子应该如何选择?业内人士指出,能够挑选一套心仪的大房子,不是所有人都懂得其中的奥秘。大户型虽然面积大,但户型格局更要讲究合理,比如玄关、过道这些设计也要讲究不浪费公共空间,尤其是选择超过200平方米的大平层时,更要注意房间内动线不能交叉,房门的打开方向要合理,尽可能减少无效空间。

户型中的卫浴空间要干湿分离合理,尤其注意衣帽间与卫生间要有足够的距离。这些问题,在户型设计图上都可以看到,如果担心的话,购房者还可以将干湿分离的要求写进购房合同。

尽量选择开间大,进深短的户型,这样不仅更容易做南北通透的格局,也能更好地做明厨明卫的全明户型,做到每间全明开窗。另外,购买大户型要注意层高,如果考

虑到地暖和中央空调,加上吊灯和吊顶,3.1米以上的层高才能实现更好的舒适度,所以这一点也很重要。

在购买大户型过程中,一定要根据自身需求去购买,业内人士提醒,切记不要被大户型推出的“大宅、层峰、首席、封面、顶层设计”等概念名词所迷惑。在选购大户型产品时还应注意避免以下误区:

一是不要以为只要是大型就都有高舒适度,常常一些大户型也存在狭长的客厅,不实用的衣帽间,不必要的露台,这些都是短板。

二是要重视室内通风,采光性能与房子的大小无关,朝向好、大面宽才是最重要的。当前市场推崇的潮流概念型结构的“新奇”产品很多,不少大户型将客厅锁定在阴面,过于强调卧室向阳,也有大户型为了强调来客观感,彻底将阳台空间拿掉,把晾晒衣物空间完全交给了洗衣房,这样的结果是衣物终日不见阳光,只能依靠烘干。

三是功能冲突不容忽视。私人休息区域的健身房、厨房、贮藏室、卫生间、阳台等生活辅助区都要体现出设计的巧妙。所以在挑选大户型时要特别注意,这些功能区域不能

发生冲突,如公共区域与私人区域不应交叉,厨房和餐厅要紧凑。房子大并不等于满足所有的个性化需求,要充分考虑空间能够实现协调性与实用性并举的灵活多变功能。



■图为某楼盘284平方米的四室两厅四卫的大户型。