

# 读懂户型门道 轻松挑选宜居好房



买房安家,户型是决定日后居住舒适度的核心要素。地段决定了房产核心属性,物业影响实际居住体验,而户型直接关系到采光通风、空间利用、居家动线乃至全家日常生活的品质。不少购房者看房时更关注面积、价格,而容易忽略户型布局,入住后会出现采光差、动线杂乱、空间浪费、拥挤压抑等诸多问题。挑选称心如意的好房子,要了解市面上主流户型分类,掌握选房核心技巧,才能选到适配自家需求的理想居所。

□文/图 本报记者 李宇东



■选对户型,提升居家生活品质。

按照房屋整体布局结构划分,目前楼市常见户型种类繁多,每种户型都有自身优势与短板,适配不同家庭人群。

通透方正户型是当下最受大众追捧的经典户型,房屋整体轮廓接近正方形或长方形,户型规整无缺角,南北双向开窗,室内空气对流顺畅。这类户型空间利用率极高,没有多余拐角和冗余过道,采光均匀,冬暖夏凉,不管是刚需自住还是改善居家都十分合适,也是市场流通性很强的户型,适合三口之家、三代同堂等大多数家庭。

动静分区户型主打科学居家布局,将客厅、餐厅、厨房、阳台等活动喧闹区域,与卧室、书房、衣帽间等休息安静区域严格划分。活动区集中在房屋外侧,休息区坐落于户型内侧,日常会客、做饭娱乐不会打扰家人休息,私密性极强,深受有老人、孩童以及居家办公人群喜爱,是改善型住房的主流布局。

手枪户型与刀把户型要慎选,整体布局形状不规则,整体轮廓形似手枪、刀把,户型狭长且存在大量死角。这类户型采光通风不均衡,部分房间常年阴暗潮湿,过道狭长占用大量室内面积,空间浪费严重,家具摆放受限,居住压抑感较强,价格往往偏低,若非预算有限,尽量谨慎选购。

狭长户型开间窄、进深大,房屋横向距离短,纵向距离过长。全屋只有一端能够采光,屋内深处光线昏暗,通风条件较差,整体通透度不足,客厅和卧室采光参差不齐,夏季闷热阴冷,空间分割死板,装修改造难度极大,日常居住舒适度偏低。

南北通透户型大多为纯南向、纯北向或者东西朝向户型,只有单侧采光面,无法形成空气对流。纯南向户型采光充足,但夏季闷热不透气;纯北向户型光线昏暗,

室内阴冷潮湿;东西朝向户型早晚光照强烈,午后无采光,居住体验感较差,大多出现在高层中间户房源之中。

除基础户型分类之外,购房者挑选户型时,还有诸多关键注意事项,每一处细节都直接影响居住幸福感。

首先要查看采光与通风条件,这是户型好坏的硬性标准。居家首选南北通透户型,保证全屋空气循环流通。日常居住房屋采光面越多越好,客厅、主卧必须保证南向采光,卧室尽量避开西晒,西晒房源夏季室内温度偏高,墙面家具易老化。同时避开楼栋凹槽、楼间距狭窄位置,此类房源容易采光遮挡,常年阴暗潮湿。

其次合理考量房屋动线设计,居家动线分为访客动线、家务动线、居住动线三类,三条动线尽量互不交叉。厨房紧邻餐厅,缩短上菜路线,减少家务奔波;入户玄关独立设计,避免开门直对客厅阳台,保护家庭隐私;卧室远离客厅、厨房,远离噪音源头,保障安静休息环境,动线合理才能让居家生活井然有序。

再者严格计算空间利用率,优质户型过道简短,无大面积空白闲置区域,室内无过多承重墙、突兀立柱。尽量避开走廊过长、拐角过多、房间零碎分散的户型,大面积墙体遮挡不仅浪费建筑面积,还会压缩实际使用空间,同样建筑面积,规整户型实际使用面积远超异形户型。

同时留意户型干湿分离、公私分区,卫生间作为居家潮湿区域,必须做到干湿分离,洗手台独立外置,洗浴如厕区域隔断分开,能够保持室内干燥整洁,减少细菌滋生,延长家具家电使用寿命。厨房做好油烟隔离,避免油烟飘散至客厅、卧室,公共区域与私人休息区域划分清晰,兼顾居家舒适度与私密性。

最后结合家庭人口避开户型短板。家中有老人孩童,优先选择低楼层、无陡峭楼梯、户型平缓方正的房源,避开复式、狭长阴暗户型;年轻人可酌情选择简约紧凑户

型,贴合自身生活习惯。

想要真正选到称心如意的户型,不能盲目跟风,要结合自身实际需求综合考量,掌握实用选房准则。

第一步结合家庭情况精准定位户型大小,单身青年、情侣二人适合小户型或紧凑户型,总价低、打理方便;三口之家优选九十至一百二十平三居室,空间充足,功能齐全;三代同堂多人口家庭,优先选择大户型四居室,预留老人房、儿童房,满足全家居住需求,杜绝面积浪费或者空间拥挤。

第二步实地看房细致核验户型实景,切勿只参照平面图纸选购,图纸经过美化修饰,无法体现采光遮挡、噪音大小、楼层高低等实际问题。实地查看房屋采光时长、通风效果、室内噪音,检查房屋墙角是否阴暗、格局是否压抑,对照图纸核对房屋实际格局,看清承重墙位置,提前判断后期装修改造空间。

第三步理性权衡取舍,分清户型优缺点主次,没有十全十美的户型,选择时要抓大放小。优先保障采光、通风、动线三大核心条件,轻微格局瑕疵可通过装修设计整改优化;如果户型存在采光极差、动线混乱、空间严重浪费等硬性缺陷,即便价格优惠,也不要盲目入手。

第四步兼顾后期装修,优质户型装修灵活多变,可根据喜好随意改造布局,异形户型装修限制较多,装修成本更高。方正通透经典户型市场认可度高,无论是长久自住,还是日后置换转手,都是最优选择。

安居方能乐业,户型藏着一家人的日常幸福。买房选户型,不必一味追求大户型、新奇户型,适合自家生活习惯、格局规整、采光通透、动线合理的户型,才是真正宜居的好房子。选购时要放平心态,摸清户型基础知识,掌握选房技巧,仔细甄别,就能轻松挑选出舒心安心、长久宜居的理想家园。

## “好房子”成为构建房地产发展新模式着力点

地方“十五五”规划纲要陆续出炉。在房地产方面,多地明确提出,加快构建房地产发展新模式,推动房地产市场平稳健康发展。

“房地产发展新模式构建进入全面落地阶段,‘好房子’建设受到重视,行业转向高质量发展。”58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示,住房的民生保障属性进一步强化,各地拟通过收储等制度进一步解决新市民安居问题。

记者梳理发现,建设安全舒适绿色智慧的“好房子”,成为各地“十五五”规划纲要共同关注的重点。天津、上海等地还对“好房子”建设提出了细化要求。

天津市提出,以“好房子”满足居民多样化改善性住房需求。通过市场体系满足城乡居民多样化改善性住房需求,增加改善性住房供应。科学统筹规划布局,合理控制开发强度,优化户型功能布局,推动新技术、新材料与建造方式的深度融合。

上海市明确,建设满足人民群众期待的“好房子”。提

升住宅设计、建造、维护、服务水平,强化住宅建设品质管控,促进住房安全、舒适、绿色、智慧发展。

此外,各地也将满足居民基本住房需求作为“十五五”时期房地产领域的重点工作。

例如,北京市提出,优化公租房保障对象认定标准和保障方式,备案家庭保障率保持在85%以上。增加“一张床”“一间房”供应,新增公寓型和宿舍型保租房占比达到60%以上,改善城市运行服务保障人员等居住条件。

值得注意的是,各地还因地制宜制定差异化政策,在存量盘活等方面作出部署。

广东省提出,推进处置存量商品房和闲置商办用房,支持符合条件的商办用房兼容商业酒店、研发创新、医疗服务、养老托育、租赁住房等功能,促进商办用房功能拓展和融合发展。

湖北省明确,重构房地产商业模式,统筹推进存量地产空间重组、政策整合、资源链接,匹配“住、吃、游、购、娱、医、养”商业全生态服务需求,通过运营服务、

资产增值等多种方式实现资金平衡,推动增量小区从单一住房产品开发销售转向“好房子+好服务”双轮驱动。

“传统商业地产在转型过程中,可以借鉴便民生活圈‘插件式’更新的理念,通过引入高频的社区服务(如食堂、家政)来激活存量空间。”上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示,在房地产领域,“十五五”期间各地仍需把防范化解风险作为重要工作,同时还要围绕稳增长、惠民生、促进消费等方面发力。

在张波看来,“十五五”时期,房地产依然是经济稳定运行的重要压舱石,通过城市更新、存量资产盘活等举措,将带动上下游产业链稳定发展。

张波建议,未来各地应重点优化住房供给结构,加大存量房源盘活力度,完成保障性住房供给目标,推动“好房子”建设落地,助力房地产行业从规模扩张转向品质提升,促进房地产市场平稳健康发展。

(稿件来源于《证券日报》)