

小户型进入“井喷” 舒适性困惑凸现 如何用居住本质破解迷局?

“80多平方米三房两厅,还送超大露台”、“90平方米最多能做5房”,随着“90/70”政策效应的凸现,越来越多的开发商开始螺蛳壳里做道场,90平方米的空间也被压缩了更多的功能。

但功能与舒适度始终是一对矛盾体。功能多了势必会牺牲舒适度,毕竟空间是有限的。所以在有限的空间里,既能满足居住者对功能的需求又不失舒适性,成为摆在开发商面前最大的难题,也有越来越多的开发商开始探索破解之路。

□时报记者 王晋

“90/70”政策下的个性化追求

房子不大,够用就行。”在被问及为何选择小户型作为购房目标时,一位购房者这样告诉记者,而这也代表了大部分购买小户型的置业者的意见。

与几年前以130平方米以上的大户型为开发主流不同的是,随着自住需求的回归,包括源源不断的“新杭州人”及“80后”年轻婚房置业者的刚性需求,使得中小户型房源成了房产市场的需求重点之一;再加上“90/70”政策的出台,中小户型供应释放一触即发。眼下,小户型俨然已成为不少置业者的首选,而“实惠”二字正是他们选择小户型的理由。

据中国指数研究院杭州分院提供的统计数据显示,2007年,杭城共有9769套小户型被批准上市,共计79.94万平方米。而2008年截至7月底,杭城已有新批准上市小户型12224套,面积达103.88万平方米,此统计数字已经大大超过了去年全年的数量,小户型供应已全面进入了“井喷”状态。

但在小户型遍地开花的现状背后,也隐藏着不少令人堪忧的困惑,怎样冲破同质化模式,赢得购房者挑剔的目光?为此,开发商开始玩起了“户型游戏”,无论是玩转小户型内部空间的“魔方户型”,还是作为小户型延伸产品的“拼合户型”,怎样在小空间内创造出大的附加值,成为开发商煞费苦心的营销手段之一。

于是,小户型的个性化追求成为不少开发商推销楼盘的卖点之一。然而,在开发商“为做户型而做户型”之时,业内也提出质疑:在吸引眼球的外表下,在追求住宅个性化的同时,开发商是否忽视了小户型作为房产品的舒适性居住本质?

破解小户型的空间尺度迷局

做小户型,我们要看清居住的本质。”杭州市房地产开发集团有限公司营销部副经理陈坚毅告诉记者。

这家拥有32年房地产开发经验的老牌房企,2006年下半年,杭房曾拿下位于滨江的杭政储出[2006]56号地块,从而成为了杭城首批挑战“90/70”难题的开发商。在当时大户型遍地、政府高定位之下的滨江,怎样做出适合年轻人购买的小户型?这个难题不仅困扰着杭房,也同样困扰着其他开发商。

1995年前,人们考虑的仅仅是“住”本身;但之后,人们对于住宅的追求已不是单纯的居住,而演变成一种对于生活品位、生活质量的追求。”陈坚毅说,考虑到杭州购房者对住房要求的“苛刻”,拿地之后,他们与设计公司对产品的定位进行了一系列的探讨。我们将消费群体锁定为年轻置业者,他们没有太多资金,对生活品质仍有一定要求。因此我们认为,“宜居”才是真正的居住本质。”

与陈坚毅有着同样想法的还有中海地产杭州分公司营销总监邹霞。作为眼下优秀小户型代表,中海·钱塘山水的“魔方户型”打动了不少购房者。不管我们在小户型上有多大的动作及个性,一切都是以舒适性为基础的。在这样的前提下,无论是动静分区,还是功能附加值,也都是为住宅舒适性服务。”邹霞坦言。

有业内人士指出,用个性化的细节打动年轻消费者固然重要,但开发商容易钻进一味追求细节的牛角尖中,就容易与住宅舒适度的居住本质背道而驰。做空间,但不仅仅是空间;做细节,但不拘泥于细节。”陈坚毅说。

对此,大营销机构总经理伍文龙认为,小户型的主要消费人群是年轻一族与小家庭,因此小户型项目对于地理位置的便利性要求较高,要尽量避免产品的同质化,完善其功能,增强其居住的舒适性。小户型并不是过渡型产品,而是一种过渡性住宅,有很大的发展空间,开发商在对小户型项目进行规划设计时应避免跟风,要进行准确的定位、客户以及产品定位,才能做出真正宜居的产品。”



江南文苑效果图

■舒适小户型代表 江南文苑

江南文苑位于钱江一桥南滨江区新浦路和滨文路口,总建筑面积约17万平方米,由15幢高层和小高层住宅组成。项目是以中小户型为主的住宅小区,其中120-135平方米的户型占30%,90平方米以下户型占70%左右。其90平方米以下的精致小户型均以舒适性与高得房率为特色。

江南文苑项目北侧为滨文路,是新型学院一条街,东侧附近是中医学院及公安专科学校,西侧隔一个组团级地块就是钱塘江,北侧是滨文居民区。项目通过钱江一桥、复兴大桥与主城相连,开车约20分钟可达市中心。周边教育、生活配套突出,小学、中学、超市、商业一条街一应俱全。

江南文苑一期暂定于今年9月下旬开盘,届时将推出首批房源400套左右,小区所有房源将于2010年交付。

房产品品质面临再次提升

在陈坚毅看来,“得房率”与“舒适度”是一对容易产生矛盾的词语,但在杭政储出[2006]56号地块上建造起的江南文苑中,这一矛盾很好的得到了解决,80%的住宅都能满足购房者对于“得房率”与“舒适度”的双重要求。”

据陈坚毅介绍,江南文苑从住宅的平面、空间与功能入手,很好地保证了居住合理性。我们一半以上的小户型做到了3房2厅1厨1卫,短进深、大开间的户型设计能为住户提供通透明亮的居住环境,以避免由于户型过于狭长而导致的压抑感。前两排板式住宅均做到了南北通透,在不牺牲住宅基本舒适度的前提下,达到面积不大但功能全的良好效果。”

而作为江南文苑的设计者,中国联合工程公司第二建筑工程院院长姜传铁告诉记者,90平方米的空间尺度完全能达到舒适性标准,且留有达到此标准的很大余地。在做设计时,我们在很大程度上参照了日式公寓的设计方式,因为日式公寓严格遵循了“紧凑实用”的特点,做到了功能、尺度、舒适上的高度统一。”在姜传铁看来,面积对舒适性而言确实必要,但非绝对条件,要达到功能与舒适性之间的平衡,该大的做大,该小的做小,让老百姓花钱买适合自己的居住性。”而这实际上也是房产品品质提升的一个重要方面。

对此,双营置业营销机构总经理章惠芳同样认为,必须把握适度原则,先将年轻购房者必要且必需的重要生活空间放大,再增加其余空间的附加值。章惠芳表示,由小户型舒适度引发的讨论,必然值得市场关注。

多房间还是多空间?在小户型中,功能达到了,就会减弱一定的舒适度。因此我觉得主卧至少要有3.6米的开间,客厅要达到3.9-4.2米,此外,厨卫也要留出一定空间,其余的几个房间尺度则可稍作弱化。”



90平方米舒适小户型

章惠芳还表示,作为眼下房产品市场的绝对主力,90平方米小户型已经面临着市场细分的问题。无论是舒适性小户型,还是功能型小户型,由于小户型的客户生活习惯不同,住房需求差异化也日趋明显。以前我们过多地关注了高端住品的市场细分,而当小户型日渐成为消费主流,作为提升房产品品质的重要环节,小户型的居住问题无论对产品的市场对接度,还是对开发商的自身发展,都有着重要意义。”章惠芳说。

目前,杭州开发商正在用“宜居”来渐渐唤起产品的居住本质。有设计师指出,小户型在设计中最重要的做到功能、尺度、舒适上的高度统一,以达到功能与舒适性之间的平衡。而业内对小户型居住舒适性本质的提出,实际上也是提升房产品品质的一个重要方面。

江南文苑效果图