

# 教你如何选择最佳户型

户型是指一套住宅由多少卧厅、厨、卫组成，俗称：一室一厅、二室一厅、三室二厅二卫等。对于购房者来说首要选择肯定是房屋户型得让自己称心，那要怎么才能选择到最佳户型呢？现在教你几招——看起居厅、看卧室、看餐厅、看厨房、看卫生间、看阳台。

## 起居厅：



### 宽敞明亮通风是关键

选户型，首先要看起居厅，怎样来辨识其优劣呢？起居厅应该宽敞、明亮、通风、有较好的朝向和视野，用专业一点的话来说，就是采光口和地面比例不应小于1/7。由于起居厅兼“交通厅”，所以在厅中设计的门应该尽量减少，以便留出足够摆放家具的稳定空间。

与此同时，起居厅最好是长方形，而且其宽度不应小于3.3米，深度和宽度的比例最好不要大于2。专家还说，如果入户为起居厅时，宜在人口处设一过渡空间，以增加户内的私密性和满足使用功能的需要。

## 卧室：



### 大户型主卧应带卫生间

卧室对于整个户型的选择来说，也特别重要，专家分析说，主卧室最好有好的朝向，宽度不宜小于3米，面积大于12平方米。如

果是大面积户型的主卧，卧室里面必须带一个专用卫生间，如果整户内仅有一个卫生间的话，那么卫生间应该设在主卧附近为最佳。

另外，有次卧的户型，那么次卧的面积最好不要超过10平方米。

## 餐厅：



### 最好相对独立

对于餐厅的选择，餐厅和起居厅最好相对独立，这样看起来相互既有关系又相互隔离开来。

如果餐厅要独立设计，最好做成明餐厅，净宽度不宜小于2.4米。

## 厨房：



### 直接对外采光通风

在厨房的选择上，专家推荐说，厨房最好和餐厅紧贴，而且厨后间外最好配以阳台，既可通风，又可以弥补厨房使用面积和临时使用功能的不足。

如果不能做到，那厨房必须直接对外采光通风。对于厨房的使用面积，专家说，厨房的净宽度应大于1.5米。

## 卫生间：



### 浴缸宽度不小于1.6米

户型优劣的选择，也可以体现在卫生间上。专家介绍说，在卫生间的设置上，如果是带浴缸的卫生间，那么卫生间的净宽度不得小于1.6米；如果是淋浴式的卫生间，则净宽度不得小于1.2米。与此同时，如果卫生间是直接对着起居室的话，那么在卫生间里应设前室，可以将洗衣机放在前室内。而且最重要的是，卫生间的大小应与整幢户型的面积标准相一致。

## 阳台：



### 阳台栏杆1.1米最合适

好户型有阳台才算完整，对于阳台的选择，首先是起居厅的阳台。并且为保证起居厅有良好的视野和采光，阳台栏杆高1.1米，其实体的栏板应降至850至900毫米（上加横栏杆），或将封阳台的围护结构做成全透明或部分透明。

# 回家买房安放青春 置业计划需契合职业规划

在外工作的年轻人回家过年，固然是为了享受极为难得的团聚之情和休闲时光，另一方面，也面临着一些难题。比如最近有不少人在微博、微信上抱怨说，过年回家一定会被催婚、催二胎，同样他们也面临着被家人催着回家工作，回到父母身边生活。因此，返乡置业就成了不少人的选择。

## 一线城市工资 买二三线城市的房子

也许是受“读万卷书，行万里路”的影响，大多数历经十年苦读的孩子都长了一颗想要飞出去的心。去大城市、远一些的地方读大学，毕业后就“漂”在大城市。他们有的打算暂时在一一线城市漂着，只是想赚到了钱之后就打算回家发展，就可以采用这种置业方式。

这是很多学历较低或家境一般的年轻人选择的一种方式，他们在一线城市工作，虽然收入尚可，但是想要在工作之地购房置业无异于天方夜谭。既然无法购房，那就意味着终究无法在一个城市里长久立足，很多人已经开始考虑退路了，那就是选择在家乡附近的二线城市提前置业，本人继续在一一线城市里工作，有了一定积蓄之后，再考虑回到置业之地安家立业。

不能说这种模式有多好，毕竟大城市里的收入更高，机会更多，但是以房价为核心的过高的生活成本，让很多人根本无法在一一线城市里生活下来。选择回家购房置业是一个很现实的选择，也是大多数人都在做的选择。

现在随着高铁和城际轨道交通、快速通道等交通设施的完善，区域之间的经济差距和空间限制正逐渐缩小，所以年轻

人提前在二线城市买房，在一线城市工作到一定时间，手头赚了一些钱，自己购房置业的中小城市经济亦发展起来了。这个时候，就可以更有底气回家了，而不至于两手空空回家。

## 确定人生规划再买房 冲动置业增加生活压力

目前房价高企，一些二三线城市的房价也出现了不同程度的飙升，而大城市的生活成本又普遍高于小城市，因此盲目买房，往往加剧年轻人的生活压力。

单纯从收入上看，一对年轻夫妇在大城市的收入虽然高，负担一个三四线城市的普通住宅的按揭是比较轻松的。但很多人在大城市居住得久了，对住宅的期望值也高，往往不会再留意刚需楼盘，而是更关心高品质、高质量的高端项目。但这种高端楼盘的价格在三四线城市也出现了大幅上涨的情况。以泰安这个城市为例，环山路和东岳大街之间的新楼盘，普遍在1万元/平方米以上，许多150多平方米的大三室，算上车库、装修，其入住成本就要接近或超过200万元，豪宅别墅的总价更是在三四百万甚至更高。

如果能够负担这样的价格，再加把劲也能在一、二线城市买套房了。有这样的经济实力，未必需要再回到小城市居住。投资性购房看收益

## 商铺以租养贷压力大

当然也有人会说，他们买房并非为了自住，也可以使用来投资。那么就需要考虑一个收益问题。一般来说也就是租赁形势和租金水平。

考虑到年轻人在买房之后，还有一段比较长的时间在外

面的城市工作，这个时候如果任由房子空着，则是一种损失。因此在置业之前，就应该花时间去跑跑看看，当地的租赁需求怎么样，租金水平怎么样，这样有利于更好的从投资角度去判断购房置业的价值。

似乎有这样想法的人，更喜欢投资商铺，因为无论是租金水平、租金上涨空间，还是房地产保值增值能力，商铺都要优于住宅。但是当今社会，商圈已经历了一次快速成熟和发展，在多数城市里，一个新商圈的育成时间要很久。还是以泰安为例，以现在的租金水平，商铺依靠出租回笼资金的时间相对要久，一铺养三代的说法似乎已经难以经得住推敲。甚至如果首付偏低的话，以租养贷都很难实现。

大多数人买商铺，更是为了保值和增值后转让。因此，无论是过年返回家乡买住宅还是买商铺，都要根据自己的人生规划、经济水平制定计划，同时还要明确目的，到底是为了炒房还是为了保本自住。

年底回家，正好去看看房、选选房，如果有合适的心仪房产，并且也符合自己的需求和规划，则不妨买下来，这也是给自己的未来安一个家。

# 生育政策刺激楼市 “小四居”或取代“小三居”

开放单独二胎，对楼市会有何影响？不少业内人士表示，此政策的出台或再次刺激楼市发展，“小四居”或取代“小三居”。

## 观点

### “要生的话，换房是必须的”

“开放单独二胎，对房地产是重大的利好消息。别小看生二胎，政策出来以后，对房地产发展又增加了好光景。”“单独二胎”政策放开之后，百特城市营销总监田妮不由感叹。

中国人素来有为儿女置办婚房的传统，多生一个孩子无疑也就催生了新的住房需求，很有可能会转变成刺激未来楼市销量的一个诱因。

“如果决定生的话，换房子是必须的。现在住的房子才三个房间，老人、自己和孩子住就很挤了，要是再生一个娃，根本没法住。”一位李姓妈妈说。

八零后年轻妈妈张女士忧心忡忡地

说，“我的女儿刚刚1岁。本来因为政策原因，双方家长已放弃让我们再生的念头了。这下，老公家里人又开始唠叨着让我们再生一个了。生二胎的话得换个大房子，房贷压力会更重。如果生了儿子，还要承受为其实婚房的压力。”

## 或降低楼市需求

记者在采访过程中发现，大部分人认为“单独二胎”政策对楼市是利好消息，但也有一部分认为反而可能降低需求。

“很多人买房子，不一定是因为原来的房子不够住了，而是因为家庭储蓄越来越多，希望通过买房来实现保值的功能。”百特城市销售总监李华说，让这些人生二胎，等于让他们的存款有了去处，奶粉啊、教育啊都要花不少钱，也许反而会让他们打消买房的念头。再者，对于财力比较雄厚的家庭来说，生一个、两个孩子影响不大，但对于一般家庭来说，多一个孩子就会多一笔支出。

## 会使房产市场更加稳定

此外，还有市民表示，“单独二胎”可以改变目前大量的“421”家庭结构，未来几十年，不少年轻人可能会继承父辈和爷爷辈的房产，形成巨大的剩余，可能导致房地产价格不稳定。而现在增加了小孩，就等于未来有更多的成年人来接盘房地产，房地产市场也会更加稳定一些。

## 预测

### “小四居”或取代“小三居”

相对于人口红利对房地产增量的影响，“单独二胎”政策放开对改善型需求和户型设计的影响来得更为直接。不少房企意识到，在家庭人口可能增加的情况下，“两房”这种户型在未来或将不再是刚需的首选，而“小四居”或取代“小三居”火起来。有业内人士表示，随着这类买家群体的增加，“小三居”为主的置业需求将逐渐向“小四居”过渡。自住型中高端社区在户型配比上会考

虑适当增加四房的比例，同时也会将双儿童房的设计引入，也会更注重房屋上层空间的利用。尽管短期可能不会太明显，但这绝对是未来户型布局的新方向。

## 学位房或更火爆

“现在小学学位那么紧张，不知道放开‘单独二胎’之后会怎样？”一位周姓家长说，开放单独二胎，小学学位竞争只会更加激烈，不敢想象。有业内人士表示，本来在执行原来计划生育政策的情况下，可能会迎来生源减少的趋势。“单独二胎”放开之后，在学位房现行政策不变的情况下，生源又会迎来新的拐点，学位房继续变得稀缺。“还有，原来买套学位房可能只是给一个小孩读书，现在买一套学位房可以供两个小孩读书，等于加大了学位房的价值，学位房也会显得更值钱。不过这些影响都要在五六年之后才会显现，短期内应该不会给市场造成太大的影响。”该人士表示。