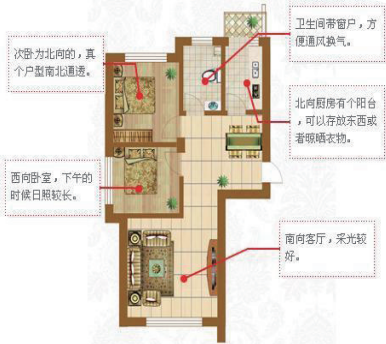


# 挑选户型先看“图”



一套住宅应具备六大基本功能,即起居、饮食、洗浴、就寝、储藏、工作学习,这些功能根据其开放程度可以大体分为公、私两区;根据其活动特点可以分为动、静两区。

**公共区:**供起居、会客使用,如客厅、厨房、餐厅、门厅等。

**私密区:**供处理私人事务、睡眠、休息用,如卧室、卫生间、书房等。

**动区:**活动比较频繁,可以有较多的干扰源,如走廊、客厅、厨房等。

**静区:**要求安静,活动相对比较少,比如卧室、书房等。这些分区,各有明确的专门使用功能。在平面设计上,应明确处理这些功能区的关系,使之使用合理而不相互干扰。

**起居室(客厅):**两个基本原则是,其一,起居室的独立性;其二,起居室的效率。现在,有的户型中起居室仍然保留着过去“过厅”的角色;有的户型设计了独立的起居室和交通空间分离,但也因此相对增加了户型面积。此外,要考察起居室四周的墙面是否好用,开门、开窗、阳台、卫生间位置是否恰当,否则会影响家具的摆放与使用,降低空间使用效率。起居室的采光口小或采光口凹槽深,会影响室内采光,使起居厅较暗。

**厨房:**购房者应当首先考虑自己的烹饪、餐饮习惯。

**卫生间:**满足三个基本功能,即洗面化妆、淋浴和便溺,而且最好能有所分离,可以避免使用冲突。从卫生间的位置来说,单卫的户型应该和各个卧室尤其是主卧的联系,双卫或多卫时,公用卫生间应设在公共使用方便的位置,但入口不宜对着入户门和起居室。

**卧室:**一般来说卧室的面宽不应小于3.6米,面积在14至17平方米左右,次卧的面宽不应小于3米,面积在10至13平方米左右;其次,应注意卧室的私密性,和起居室之间最好能有空间过渡,直接朝向起居室开门也应避免对视。

**辅助空间:**包括阳台、储藏间等。这部分面积虽小,但在日常生活中的地位非常重要。比如储藏空间,包括杂物间、进入式衣柜等多种形式,可以很有效地节省户内的家具空间。

关于客厅或者起居室的设计,起居室实际上是家庭聚会的一个地方,或者大家看电视的一个场所,这就势必与摆放的家具家电有密切关系,比如电视的大小与沙发的距离基本就确定了客厅的大小。

所以在选择时,不能简单地选3米3或3米6,而是需要空间的功能。如果说客厅3米3,配一个29寸的电视,看起来就不太舒服了,25寸的还凑合,这可以使沙发和电视的距离接近两米,看起来比较舒服。

对于100平方米左右的户型而言,要做到独门独户比较困难,但好的户型设计,会在紧凑的空间里尽量满足更为丰富的住宅的各项功用性。如果一套住宅能尽可能多的满足以下要求,就是好的户型:北侧装电梯,南侧住居;玄关中央入,管井四周靠;客餐厨共享,卧室百家藏;空间有弹性,高度合理化;厚墙虽结实,梁柱也不差;呼吸有阳台,管井通风佳;南北能通透,采光自然佳;客餐厨厕厨,还能再多贮;功能全具备,生活也舒服。

无论大户型还是小户型,好户型关键在于不能浪费一寸土地。大户型可能会有灰色空间,浪费反而意味着品质。小户型一定要功能齐全,有效率的利用空间。在统一面积上要注意分区,比如干湿、昼夜使用等。各种实用面积比例,比如三居室的客厅面宽与进深比例在3.9:4.2就比较舒服。此外,还有南北通透、采光等问题。

但房子的价值包括房价(户型、建筑、环境、社区等),地价(区域、地段)以及品牌等一系列因素,并不是简单由户型决定的。

挑选户型至少需要以下几种图:规划图、单元平面图、户型平面图。规划图反映了小区的规划布局,这直接关系到所挑选户型的具体位置,涉及到环境、交通、服务设施等多方面因素;住宅单元平面图体现了一个住宅单元中几种不同户型的布局,它们之间的关系可能会影响到住宅的使用,比如窗户和阳台是否互相干扰,入口是否相邻太近等;户型平面图描述了一套住宅的面积与房间布局,其尺寸、位置、形状、相互关系等基本参数体现出住宅的基本功能和经济性能。

## 区分住宅的基本功能

## 买房首看性价比 根据需求选择重点区域



### 购房提示

经历了半年时间的低迷,北京楼市的不少楼盘都推出了各种类型的优惠活动。对于不同需求的购房者来说,又将如何选择合适的房源?

### 根据需求选择重点区域

虽然北京目前很多项目销售不振,但市场上仍存在供需不均的情况。中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰介绍,集中在五六环之间的大批项目由于没有区位优势,因此未来下探的空间更大。购房者,尤其是刚需购房者可以更多地关注通州、大兴和逐步成熟的房山区域。

“半年以来北京新房成交放缓,各楼盘加大优惠力度也是必然趋势。尤其对于一些成交的土地价格直逼甚至高于在售楼盘价格的区域,未来的增值空间是必定的。例如刚需可以关注大兴天宫院和房山长阳,改善型客群可以关注东坝和亦庄区域。”亚豪市场机构市场总监郭毅介绍。

### 要价低更要性价比

“每个人的购房需求不同,因此在选择房源时价格固然是重要的考虑因素,但房屋

切合自身需求的性价比更是购房者需要考虑的。”陈云峰表示。

他介绍,购房子一定要到现场去考察,看其房屋规划是否合理,商业配套、园林和物业的情况究竟怎么样。此外,除了关注这个项目优惠情况外,还要和周边同等类型产品比较,才能看出其性价比高低。

郭毅则表示,刚需购房时,多是把第一套房当作过渡,因此最好选择轨道交通旁的项目。这样不仅自住时出行便利,同时在换房时这类房源更好出手,也更能卖得上价。而改善型客群对产品本身更为关注,另一方面,关注能够满足自身生活需求的配套是否全面。对于幼儿园、小学、托老所等配套更重点考察。

对于近期供应量较大的商住项目,郭毅建议购房者注意一些细节问题,比如最好选择5米以上层高的项目,便于分割成两层居住。4米多层高的房子在后期装修后一般都是1.5层,居住体验没有前者舒适。此外,有无民水民电以及天然气也是自住型购房者需要重点考虑的。

### 细节一:周边不利因素

一个小区的居住环境舒适与否,并不仅仅靠规划红线内的精美布置就能达到,楼盘周边的不利因素也经常影响住户的居住质量。小区外部环境最看重的是水、声、光、热四大要素,工厂、变电站、垃圾处理场、集贸市场、运输公司等往往是污水、废气、噪声的污染源。具体来说,住宅建设应避免严重的交通噪声的干扰,有效防止尘土及工业有害排放物的污染和侵害。

### 细节二:临时停车位

近几年新建的小区,车位配比虽达到1:1甚至更高,但多数为“只售不租”的地下车位,地面临时车位较少。在地下车库的车位动辄售价10多万元/个的情况下,临时车位成为业主争抢的资源。

因此,消费者在买房之初,要根据小区规划图,向开发商详细了解临时停车位的配比与使用情况。

### 细节三:地下车库设计

由于排水系统的设计不够完善,地下车库

变成“水库”的现象在不少楼盘中都存在。有些小区的地下车库未设门禁系统,从地下车库乘电梯或楼梯可直达楼内各层,导致一层大门的门禁形同虚设。还有一些小区把地下车库的出入口开在南面,由于目前户型设计中卧室多为朝南,夜晚进进出出的车子会影响住户休息。此外,有些小区的地下车库高度较低,装修运货车开不进去,导致业主无法直接通过电梯把装修材料运到家门口,费时费力的活多了很多。

### 细节四:邻里距离

邻里距离是邻里之间私密性最有力的保证。如果每层楼的住户太多,私密性将大大降低。

在国家建筑规范的相关条文中,对楼间距的合理范围是有明确规定的。当前绝大多数楼盘的规划设计也都遵循这些规定。但有时考虑欠周,导致业主抱怨邻里间距不够“文明”和“隐私”。

## 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,此政策的出台或将再次刺激楼市发展,“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前景。”“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,还要承受为其买婚房的压力。”

### 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、教育啊都能花不少钱,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。

### 会使房地产市场更加稳定

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,就等于给未来有比较稳定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。

