

三房能多小:70m²,80m²还是90m²?

买舒适婚房,首选“小小三房”

“三房”曾被认为是楼市最佳居住户型的代表,这些年三房“变大缩小”的经历曲折:从大三房到小三房,再从大三房到超大三房,近期更是从小三房到了“小小三房”。面积变小了总价变低了,功能却一个不少,这可乐坏了不少打算买婚房的年轻人。

小到75平方米,最大也不超过100平方米,“小小三房”遍布南京主城各个角落。与过去的小三房相比,如今的小小三房面积越来越小,这么小的螺丝壳里开发商究竟如何做道场?为何还能备受婚房购房人的青睐?



现象

“小小三房”是怎样炼成的?

招数一:玩魔术

花样都出在阳台上

记者发现,开发商打主意最多的区域就是“阳台”——这一空间在金地·南京里被称为“室内花园”,在中海·凯旋门被称为是开发商专为南京设计的“空中阳台”,上城风景85平方米三房虽然对此没有特别名称但是同此理。

在中海·凯旋门现场,售楼先生给记者解释,他们75平方米在设计中专为业

主预留了一个特殊阳台,这个特殊阳台在规划报批时作为阳台申报,但是在建设时则按照一个房间的标准来建设,阳台不仅面积大且完全封闭交付,业主不仅要支付一半面积,而且可以做书房还可以做小卧室,据称这种设计理念源自日本和中国香港。

记者发现,即将推出二期的金地·南京88平方米

也可做三房,一楼因赠送30平方米的地下室更可以做成四房。因为在该项目内,室内花园封上阳台基本可以作为一个小书房或者是棋牌室来使用。据售楼人员介绍,在一楼,这个室内花园计算一半面积,而在其他楼层,这个室内花园则是完全赠送,因为在申报规划批准时,报批的是“设备平台”。

招数二:缩骨功

缩小了空间的尺度

南京民用建筑设计研究院的一位专业人士也告诉记者,缩小空间尺度,减少浪费空间是另外一类“小小三房”设计的主要手法。花雨南庭位于城南,其推出的79平方米三房两厅一卫大受欢迎,记者在户型图上看到,除主卧空间尺度正常外,位于北侧的两个房间相对较小,

其中一个开间不足3米。与此类似的还有凯润金城。凯润金城的炫赫门有一种99.35平方米的三房户型,虽然以大面宽和大开间阳台的独到设计打破了传统三房的紧凑感,但是其北侧的两个房间跟花雨南庭设计相似。

与这几家楼盘不同,汇锦国际4.9米挑高做的三房

更紧凑,最小面积50平方米,隔成两层后相当于87平方米,可以实现三房两厅两卫一阳台。近期刚刚热卖的七彩幸福里热销的也正是这种40-50平方米挑高户型,开发商把挑高走廊的上半部分赠送给业主,上一层顿时变成主卧室、次卧室以及婴儿房组成的三房。

招数三:创新力

比的就是设计含量

没有在户型上巧取,没有在尺度上收缩,开发商的第三招是创新。君悦湖滨就是一例。记者考察后发现,该项目99平方米三房就是个成功案例,“买99平方米三房得110平方米”其创新点主要体现在:首先,尺度完全相同的双南主卧;其次,三阳台设计,厨房有工作阳台,卧室有阳台,客厅还有露台;最后,空间无浪费。

万唐置业总经理周斌对这个两年前就开始规划的户型相当满意,“采取双南主卧设计,体现子女和父母同样重要的家庭伦理观,两个房间一样大,每个卧室开间都有3.6米,进深4米;客厅在户型中间,客厅外赠送一个错层露台,与传统房型相比,使用效率提高了15%;剩下的朝北一个房间开间也有2.9米,进深3.1米;这个套型丝毫不逊色于110平方米的三房,能够满足三口之家甚至是三代同堂的居住需要。”



观点

三房为何越做越小?

目前还在买房的购买力比较有限

周斌分析说,目前市场的主力购买人群主要有几类:第一是通过城镇化改造进城的人群,第二是毕业留宁的学生,第三类是普通的城市工薪阶层,也就是说市场上的主力基本是中低收入人群,购买力非常有限,自然市场的供应量就应该以小为主。“实际上,香港70平方米就能做三房。”他预测说,过去购房人的心理不成熟,加上房价并不高,很多人愿意且能够承受大户型,但十年前的客户跟现在显然不是同一类。

南京房地产开发建设促进会张辉在接受采访时也表示,“如今的楼市剩下的就只有刚性需求了,而这群人偏偏是实力不强的人,所以开发商不得不把户型的面积降低,同时提高户型的使用率,这样可以降低总价同时增加功能,以适应这部分购买力。”他的观点是,假设市场不能持续全面回暖,“小小三房”就会一直受欢迎。

近郊小小三房多获更多政策支持

100平方米以下常见的都是两房且多数都是舒适两房,大大的客厅和餐厅,大大的房间和书房,大大的厨房和卫

生间,我们需要这么奢侈的尺度吗?对于要结婚买房的年轻人来说,花有限的钱买有用的空间显得尤为重要。

南京民用设计院一位设计人员告诉记者,上个世纪80年代的户型60-70平方米都能设计成三房,还有现在的很多经济适用房及中低价商品房,80平方米也都是三房。100平方米以下做三房在设计上面完全有可能。

网尚研究机构的成交数据显示,近来,这类小小三房的成交量与其他户型的成交量相比明显要多,充分显示出这个区间市场后劲十足。不过,网尚研究机构市场部经理张景华却认为,南京上无论供给还是销售始终以80-144平方米房源为主,如果范围再小点来看,80-90平方米两房和110-120平方米三房始终是南京的主流。这些“小小三房”多数还只属于过渡产品。与此同时,他也不否认,南京近郊此类户型出现较多,主要就是因为购买力不强的人群在此购房较多。他认为,不排除有个别项目因其区位和客群的特殊性会在设计时将小面积做成三房,开发商这样做的目的,一是获得优惠政策的支持,二是可解决部分三口之家居住的需求,就是为了给购房人更多实惠。

快报记者 费婕

火爆热销中!

江雁·依山郡

JIANGYAN YISHANJUN GARDEN

与山为邻 亲近自然

目前推出双重优惠!

优惠一: 90平方米以下, 总价 **减1万元!**

90-144平方米, 总价 **减2万元!**

144平方米以上, 总价 **减3万元!**

优惠二: 按揭贷款在优惠一基础上打**9.5折!**

一次性付款在优惠一基础上打**9.4折!**

售楼热线:

58710055

58710066

发展商: 下关城开
中鼎房产

直达公交线路: 42路 53路 69路 77路(纬一路站)
规划地铁3号线(五塘站)