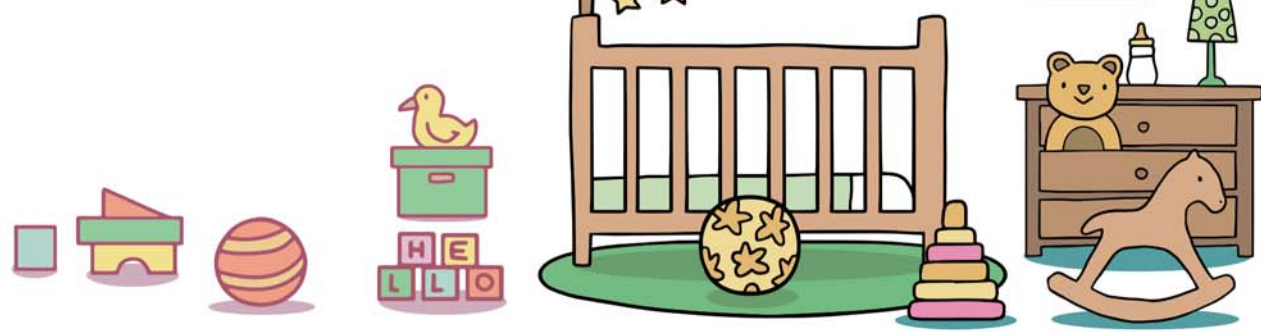


二孩家庭换房 户型不只要大



黄金 楼市

B01~B04

需求：大套三比小套四更受置业者青睐

□半岛全媒体记者 冯晶

眼下,很多家庭有了两个孩子。不少购房者感叹,上有老下有俩小孩,套二户型居住空间肯定不够。而换房则成为一些二孩家庭甚至打算要二孩的家庭,当下最迫切的需求之一。再换房,面积大是一定的,可除了大,还有哪些重要的参考指标?同样的面积,究竟是大套三好还是小套四好呢?一起来看看本周记者的调查采访。

市民王女士今年40岁,大儿子读小学2年级,小儿子刚1岁,目前住在市北区。“我们现在的房子是88平方米的两居室,原本一家三口住时很合适。有了老二之后,最大的感受就是挤。光两个孩子的东西,就要占一间屋子,老大要学习,需要单独的空间,老人白天过来帮我们照看孩子,晚上偶尔在这里住。所以,基本上是老人和老大住在一起。目前,我们想迫切换个大点的房子,一家4口人,怎么也要120平方米左右的三居室。”市民王女士告诉记者。

“我们习惯了周边的生活环境,换房子还是想在原片区,但是现在主城区新房很少,换房可能会考虑二手房。”

而和王女士一样,想要换房的二孩爸爸郑先生对房子的要求则要更高一些。“我们家再换房,除了面积大之外,在户型方面有一个重要指标就是三间卧室都要朝南,也就是说主卧朝南,两个孩子的次卧也朝南。对于很多二孩家庭来说,讲究‘一碗水端平’,一个孩子住在南面的卧室,另一个孩子放在北面,总感觉亏待了谁。老人来帮我们照

看孩子,也要考虑老人的居住感受,能让老人有独立的卫生间,这是最起码的。”

“目前,很多来看房子的置业者,其实更青睐大套三的户型,同时在面积段上会更倾向考虑150平方米左右的户型。150平方米的户型做成小套四,不是不可以,但是这样每个房间的面积就不大,另外有一个房间就会处于经常闲置的状态,不如大套三的利用率高,所以很多购房者更青睐大套三。”西海岸新区某项目置业顾问告诉记者。

数据：
90~120平方米户型
占供需半壁江山

市场：6月近30盘入市加推，三室四室改善户型为主

“全面二孩”政策实施以来,山东人口出生率呈现大幅增长态势,被称为“最敢生”省份。据省统计局预计,2017-2018年是我省二孩出生峰值年份,年均二孩出生100万人左右,年均出生人口170万人左右。而2017年青岛市共出生7.2万个二孩,是历史上生育二孩最多的一年,占总出生人数的62%。

二孩时代,刚需改善族成为当前楼市的购买主力。开发商加推的房源也紧贴时代需求,100平方米至150平方米之间的套三精装房也成为市场的主力户型。“自从全面二孩政策出台之后,售楼处迎来不少看大户型房源的购房者。”某楼盘置业顾问潘女士告诉记者。

涵盖85~120平方米的洋房、小高层;海尔地产悦湖兰庭推出的也是140平方米、190平方米的大户型。

城阳区的星河湾、鑫江华府、鑫江水青花都、万科金域华府、保利观堂、天泰碧玺园等项目都会在6月入市或加推。星河湾将加推户型设计为180平方米、198平方米的三房和265平方米、270平方米的四居室和五居室,都以大户型改善类型为主;万科金域华府将推出小高层房源,其中也有面积为112平方米、128平方米的房源。

此外,即墨、胶州等地也有十余楼盘入市或加推。位于胶州的远洋御城项目小高层的户型面积为120~130平方米;碧桂园湖悦天境户型面积115平方米~160平方米;保利西乡月洋房户型面积120~140平方米。即墨方面,海信九贤府推出洋房、小高层两种产品,户型涵盖100~140平方米套三套四;恒大悦珑台即将加推洋房,户型面积270~400平方米;海尔地产中央花园将加推小高层,123平方米、131平方米的户型,为精装修三室。

除了生育统计数字以外,楼市也能反映出二孩生育潮下自住需求型购房者的选择。据锐理新媒体数据,今年前5个月,青岛市新建商品住宅销售共计59724套,其中90~120平方米户型占比46%,其次是120~144平方米户型占比27%左右,也就是说90~144平方米的户型,销量占据市场73%;而在新增供应量方面,今年前5个月,青岛市新建商品住宅新增40831套,其中90~120平方米户型占比49%,120~144平方米户型占比25%左右。

而进入6月,岛城预计有近30个新盘上市加推,主要集中在西海岸新区、城阳区、胶州、即墨等地,其中,位于西海岸新区的海信珠山小镇将推出面积

变化：大户型越来越多，户型设计亮点频现

《黄金楼市》不久前曾做过一份名为“二孩时代来临,你家换房了吗”的调查,在参与调查的100多个二孩家庭中,7成表示有换房需求,9成以上人群最青睐套三居。

市场上大户型越来越多了,面积扩大的同时对户型的功能安排、空间组合、面积配比、流线组织等提出更高的要求,这需要做到公私分区、动静分区、洁污分区等。也许有人会说,房子能住就行,户型好坏并没有那么重要,这是十分错误的!好的户型不仅可以小房变大房,而且还能增强居住的舒适感,反之亦然。那么,眼下市场上出现的大户型,都有哪些亮点呢?

上。

亮点二:超大面宽可实现四个房间朝南。前面提到有置业者在买房时要求卧室和客厅都要全南向,这对面宽是极大的要求。眼下,在大户型的设计上,这种产品也已经出现,比如西海岸新区的瑜公馆110平方米、126平方米和140平方米的三种户型,均能保证三个卧室加一个客厅的四个房间朝南,同时南北通透。以140平方米的户型为例,其四个南向房间的总面宽可达14米,这能保证四个房间有足够的阳光照射,居住舒适度很高。主卧有独立的卫生间和衣帽间,增加了私密性。这个户型还有大尺寸的南向双阳台设计。而鲁信随珠花园150平米户型面宽达到了近13米,180平米户型更是宽至近15.4米,这在市场现有的高层乃至多层洋房产品中都是极为罕见的,大开间所带来的空间感相当强。

不仅前期购房时可定制,而且随着家庭成员的变化,自己后期还可以自由变换。比如位于城阳中心城区的博观一品项目,就最早创新引入了“芯享家”这种灵活户型。“购房者选定140平方米户型,我们会为其提供套二、套三、套四等多种可选户型,如果他看中了套三户型,我们在施工过程中就会建成他想要的样子。业主在收房时是带精装的,房子也是按户型要求建好的。”该项目一名工作人员介绍说。后来证明,购房者在选择的时候,普遍更青睐的是套三户型。

同样是城阳核心区的正阳府项目,144平方米的“全生命周期”户型,就提供了套三以及套四两种选择。“这个户型的面宽可以达到7米,居住起来是非常舒适的。很多二孩家庭会选择套三,先享受一下这种舒适的居住体验,等到后期家庭需要的时候,7米面宽,完全可以再做出一个房间来,变成套四。”该项目的置业顾问告诉记者。

亮点一:户型越大,能赠送的面积越大手笔,居住舒适感更强。“最近我们有换房需求,所以看了不少房子,以前买七八十平方米的房子,总希望能在哪里多点赠送面积,至少可以储物,但两梯四户,真的挺难,现在看了不少大户型,发现真是户型越大,赠送的区域也是大手笔。”市民郑先生说。而去年备受关注的城阳东部新城书香嘉苑项目,采用了层层退台的设计,顶层赠送近30平方米的露台,这以前是常用在别墅上的设计,现在也用在洋房



扫码加入半岛购房俱乐部。