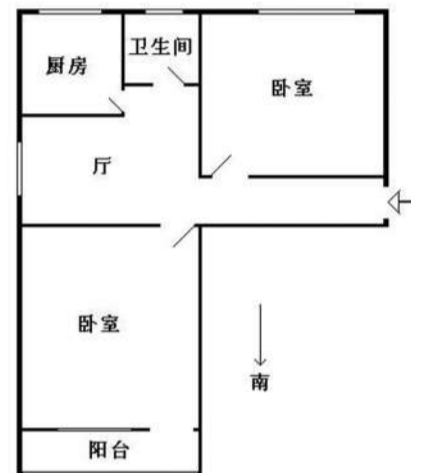
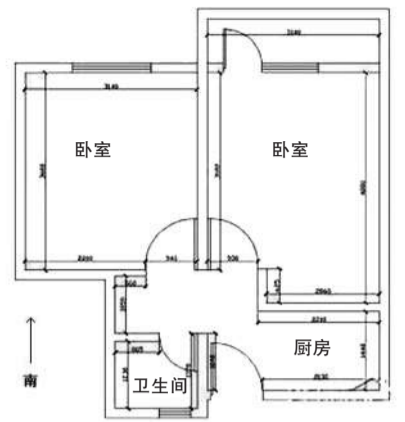


(上接 B12 版)



上世纪七八十年代的公房户型,没有厅的概念,厨房与卫生间常布置在入户门附近(左图、右上图)。 新京报记者 高玮 摄
上世纪90年代的公房户型,有了厅的概念,但不成熟。厅更多的是作为交通空间使用,也作为用餐空间,一般都不朝南设置(右下图)。



3、90/70政策后:打造小户型舒适空间

2006年5月28日,国务院办公厅出台《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》明确指出:“年度居住用地供应总量的70%,必须用于中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用房)和廉租房”,“套型建筑面积90平方米以下住房所占比重必须达到开发建设总面积的70%以上”。此为业界俗称的“90/70”政策。

虽然业内不乏“一刀切”的质疑,但其对户型设计立刻产生“颠覆性影响”。“90/70政策出来后,政府找我们做90平方米以下户型的可行性论证,小户型只能提高舒适度。”周燕珉回忆。据记者了解,由于南北方建筑差别较大,曾考虑增加

建筑系数调节,但政府节能的目标坚决,不予批准。

专家介绍,以前经济困难、分配房屋时期,小户型为了“节省”,很难考虑居住舒适度,如今中小户型既要把面积压缩、还要能保证功能,首先是压缩面宽,减少中部的交通面积,厨房和卫生间的面积也要精确化,比如小卫生间干湿分区,功能分离,节约入口的空间。另外一个特点是主卧面积缩小,以保障客厅和其他功能区。比如90平方米做三居,起居室约20多平米,餐厅约10平米,次卧11-13平米。因为以北京购房者的偏好看,次卧一般不能小于10平米。

此外,为了显得起居室的

空间大,餐厅和起居室又合在了一起,成为小户型的“规定动作”。同时,由于飘窗不计入容积率中,且显得空间大,开发商较有动力,很多住宅项目开始流行各种飘窗设计。一些项目的窗台设计做得较宽,使飘窗面积达到十几平米,能当一个小床,当作赠送面积也能起到促销的作用。

随着“90/70”政策在2009年前的严格执行,以及房价在2007年、2009年、2011年经历了三轮暴涨,90平方米以下的中小户型成为当前楼市的主力产品。据中国指数研究院统计,北京90平方米以下住宅成交比重持续攀升,从2007年的23.7%增至2011年的47.5%。

■ 趋势谈

精细、实用是户型设计趋势

北京楼市的发展历史,也是北京户型设计的演变史。对于北京户型未来将如何发展,曹一勇认为,现在户型品种十分丰富,未来将朝着更精细化的方向发展,与人们的生活需求想契合。设计师们也将从人们的需求出发,研究出符合购房人需求的房子,并且不排除一些精神上的需求。比如现在不少人怀念大杂院时代的邻里关系,设计户型时增加邻里之间的互动平台。如现在已有别墅采用合院设计,四栋合围而建,中间留出

几百平米的公共空间,可以供邻里休息、小孩玩耍,也可增进邻里之间的关系。

对于未来“好户型”的设计建议,曹一勇认为,首先户型设计上要满足通风、采光、日照等要求,其次,进一步合理利用楼盘面积容积率,增加楼间距,做好景观环境等。另外要考虑节能环保等要求。

亚豪机构市场总监郭毅则认为,实用是房屋设计不变的话题,而现在北京面临土地少的问题,紧凑、功能全的实用户型将是未来的趋势。

■ 见证者说

小户型设计水平显著提高

● 清华大学建筑学院副教授周燕珉

改革开放前都是分配住房,注重公平问题,为了省面积,规定了70平方米做三室,50平米做两室等,更早前还合用卫生间。这些砖混结构建筑虽不便改造,但板楼公摊很小,所以居住面积、通风采光都还算可以。商品房市场启动后,户型上怎么好卖怎么做,比如起居室3.6米-3.9米的面宽较好卖。2000年以后大户型、豪华

居所的风愈演愈烈,当时土地价格慢慢上涨,小户型也需一套厨房、卫生间,大户型相对成本低,卖得还快,利润较多。现在保障房上马,小户型设计水平显著提高。

在设施设备上,现在普遍都考虑了冰箱、洗衣机等电器的专门位置,但仍然没有充分考虑储藏、室内为老人考虑的无障碍设计不够等问题,前期不规划好,使得后期很难改造。

4、限购后:户型设计精准对接不同需求

从2010年开始的新一轮调控政策,因为严厉的“限购”、“限贷”政策,打击了投资投机客群,北京楼市基本成为自住型需求的市場。而开发商设计户型时,更加重视自住型客群的居住需求。

亚豪机构市场总监郭毅认为,限购导致的客群变化,以及价格提升后对购房者消费能力造成的制约,紧凑、实用性户型更加符合广大刚需客群的需要。70-80平米的微两居、90平米的小三居都是这一阶段比较受欢迎的产品。

实际上,包括万科、保利、绿地、金地等品牌开发商的刚需楼盘,90平方米小三居的户型

变得十分常见,既能满足“一步到位”短时期不用换房的需求,总价也比此前120平方米的大三居低了不少。

而限购也使购房人选择更谨慎,更珍惜手中的“房票”,选择“一步到位”的改善房。“改善性需求也是一种刚性需求。”曹一勇认为,随着家庭成员的增加,以小换大、以旧换新等升级置业的客群也是限购后不容小觑的一个购房群体。而不少开发商主打“改善”牌,设计出了一批针对刚性改善性需求的,户型面积在90-150平米的升级户型。

而对于舒适性的改善性需求,则有200平方米以上的城市豪宅、别墅等产品能满足其需

求,并延展房屋的社交功能,比如别墅作为会所的社交功能等等。

曹一勇认为,住宅的设计越来越精细化,比如厨房增加了中厨西厨两种,重视储藏空间的设计,飘窗的出现等等,不仅满足居住需求,还满足现代生活多种多样的需求。产品设计也越来越多样性,既有满足刚需的小户型、过渡性住房的LOFT,也有符合改善的中户型,还有舒适的、奢侈的大户型。建筑形式有塔楼、板楼、板塔结合、各种别墅等等,现在的户型设计百花齐放,已经实现了无缝连接,不同的需求都能找到自己想要。

B12-B13版采写/新京报记者 自曾晖 袁晓澜