

# 年底复式住宅扎堆登场, 如何选?

年底复式住宅新盘不约而同地登场, 成为近期楼市的主角之一。本月以来, 朗云花园、保利阅云台、花语岭南等新项目相继亮相。来自克而瑞的数据显示, 今年1-10月广州复式住宅新增供应31.82万㎡, 同比增长15.12%, 成交29.06万㎡, 同比增长41.27%。广州克而瑞首席分析师肖文晓指出, 近年复式户型在市场上占比有所抬头, 主要原因还是在地价成本高企的压力下, 开发商意图通过一些创新的复式设计增加购房者的使用面积, 从而抬高户型溢价。

■新快报记者 何璐诗



## 复式新品竞相亮相

越接近年底, 开发商为了冲刺年底业绩, 倾向大举入市, 而近日“亲密无间, 疏而不远”的复式住宅户型成为了楼市的主角之一。白云、海珠、番禺、增城等区域的有复式户型的身影, 包括合景泰富的朗云花园、华润置地的润府、越秀的天悦江湾、中国铁建的花语岭南等, 新项目涵盖90㎡-140㎡不等的三房至四房或3+1至4+1房复式单位, 开发商绞尽脑汁让“同等面积多一间房”, 对刚需一族来讲, 还是很大的诱惑。

肖文晓指出: “其实近年广州的复式产品有个现象值得关注, 就是早年住宅的复式产品, 其实一般都是大户型, 目标客群基本上是冲着改善置业去的, 户型的主要诉求是居住的舒适性, 但是近年的话市面上多了很多紧凑型的复式户型, 目标客群变成了首置或首改人群, 主要诉求是在有限的建筑面积里做更多实用的功能空间, 比如能不能多做一个房间出来, 一方面要保证溢价、控制总价, 另一方面要兼顾目标客群的功能需求, 是在两者之间寻求平衡的产物, 而诸如咬合复式之类的创新产品, 从

实践来看因为能在相同的面积下多出一个房间等, 购房者还是很受用的。”

## 工程质量考验开发商信誉度

保住容积率, 守住利润, 把室内空间最大化, 正因为朝着这些目标进发, 复式户型的赠送面积往往非常吸引, 加上赠送面积, 使用率甚至去到120%。但在这个过程中, 也出现了一些问题。肖文晓向记者表示, “因为这些‘偷’出来的空间, 往往是后面加盖的, 建筑质量更加难以把控, 也增大了将来购房者和开发商之间相关纠纷的概率, 也更考验开发商对工程质量的把控程度以及对相关承诺的信誉度。等到收楼的时候发现问题, 跟其它平层产品一样, 都是看开发商怎么处理。”

不过未来, 购房者连这份担忧的机会都即将失去, 在2018年12月1日容积率计算新规实施之后, 开发商的复式、叠墅类产品利用首层中空报建提升面积附加值的做法受限。“未来通过‘中空’实现‘高溢价’的空间将大大受到压缩, 接下来市场上的复式户型‘复兴之路’预计将会受阻。”

## 复式户型怎么选

### ●看布局

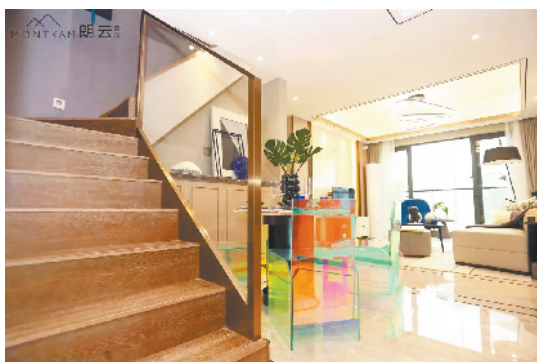
基本上现时的复式户型, 都分了动静区, 楼下为会客的公共区域, 如客厅、客房、餐厅、厨房、卫生间等。上层比较安静私密, 主要功能区包括主卧、主卫、书房或儿童房, 上层主要看卫生间的安置是否方便, 主人房能不能间隔出衣帽间等, 以及能否减少走廊或前厅的面积, 把每个房间的空间最大化。

### ●看高度

无论是哪种户型的房子层高越高, 空间感就会越强, 采光通风也相应越好。目前三房至四房复式住宅中, 层楼大多在5.8米-6米之间。

### ●看楼梯

复式住宅如果台阶与楼梯的设计过于紧凑不仅会造成空间的局促, 还会造成家里老人或小孩在使用上的障碍。选择要点在于楼梯既不能占去太多空间, 也要方便实用, 一般楼梯踏步的宽度不能小于0.9米, 梯级高度也不能大于180毫米, 坡度也不能过陡, 这样才能方便搬运家具和日常居住。同时楼梯的设计也不能破



坏室内整体的协调性, 方便购房者进行装饰和布置。

### ●看卫生间和厨房

基本现时的复式户型, 上下两层都会设有卫生间, 主要需要留意上层的卫生间, 多个家庭成员使用时会否不便。厨房方面看设计是否方正, 能否方便多人同时在厨房进行烹饪。如果厨房能带有小型工作阳台, 不仅可设置洗衣处, 还能保证采光效果。

## 部分复式项目

### 合景朗云

主推户型: 110㎡复式四房

项目是6米层高的真复式产品, “真复式”和“咬合复式”的区别是, 真复式是隔层入户, 咬合复式则能实现层层入户, 可以把入户数做多一倍, 所以咬合式复式梯户比会偏高, 同时隔音、通风等方面都有所牺牲。本次推出的样板间共有复式与平层两种户型。110㎡四房两厅三卫复式户型, 是“层叠式”复式结构, 通风和隔音效果更佳, 同时项目所有高层建筑的单体都是按照非正南正北的45度进行排布。

在项目西面2公里范围内, 西面是白云湖数字科技城, 东面是广州设计之都和嘉禾望岗TOD, 南面3公里内是棠溪TOD, 往北25分钟车程内可达白云国际机场。项目从新加坡引入以“高颜值”著称、“最会玩线条”的景观设计师事务所CICADA, 为项目打造了新加坡式城市花园园林景观。合景朗云花园项目总占地面积为56926㎡, 总建筑面积为132640㎡, 容积率低至3.0。

### 中国铁建花语岭南

主推户型: 110-143㎡四房

项目地处历经20年发展的番禺华南板块之上, 同时也处在由广州南站商务区+万博CBD+国际创新城+市桥世界级滨水区所构成的广州新十字中轴核心地带, 坐享5000亿规划配套, 距离在建的22号线新福站近900米, 一站即达广州南站近邻新光快速、广明高速等多条快速路, 能快捷到达中心城区。项目整体融入岭南传统文化, 含有园林泳池等小区配套。项目园林以余荫山房为蓝本, 提取台阶垂直踏踏、桃木扇格、风雨连廊、山亭湖景等岭南经典元素, 结合现代造园手法匠心打造而成, 打造“醉岭南”大美园境。首推将拿出2栋复式产品, 建面为110㎡-128㎡四房单位。

### 保利阅云台

主推户型: 77-88㎡复式三房至四房

项目位于广州TOD棠溪交通枢纽旁, 广清高速东边, 棠溪街西边, 距离机场路直线距离约800米, 通过机场路可快速连接荔湾区、越秀区, 畅顺享受老牌商圈配套。项目南边一线面临三元里大道, 接驳广园快速路、华南快速, 可快速到达城市中心区域。项目离2号线白云公园站约3公里, 距离未来规划的12号线棠溪站约需步行800米, 离14号线岗贝站约1.2公里, 以上地铁预计2021年开通。项目占地10万㎡, 总建面超30万㎡, 将分5期开发, 共计规划11栋高层建筑, 主推升级型咬合复式, 共2900户。

### 华润路劲金茂桐悦

主推户型: 106-140㎡复式四房至五房

项目位于花都“商务金三角”腹地——滨水新城之上, 由华润置地、路劲地产、中国金茂联合开发。项目占地约8.3万平方米, 总建面约26万平方米, 项目容积率仅为2.8, 绿化覆盖率高达35%以上。项目分A、B两个地块开发, 共由17栋19层的高电梯洋房组成合计1202户, 项目整体采用围合式点状分布, 板式设计, 户户朝南。外立面采用现代典雅都市风格, 以亲切的浅暖色调为主, 通过横向与竖向的线条疏密间隔形成节奏变化, 使景观与建筑相融合。同时, 整个社区采用人车分流, 地面不设住宅停车位, 保证入户便利性及安全。