

“治愈系”好房子，带入户花园独立消杀区



疫情暴露健康人居问题 户型设计不科学引风险

此次疫情的暴发，让大家开始思考，健康在购房选择时的权重。长时间的居家隔离让大家深刻体会到，房屋户型、朝向等因素也关系到居住的体验，“每日按时通风”也是居家防疫的要求之一。

当代置业执行董事兼总裁张鹏认

为，疫情暴露出的健康人居问题，首当其冲是居住产品设计不科学。“通风采光问题突出，项目占地面积小，但开发商又想将‘地尽其用’，于是把每个角落都设计到极致，影响自然通风采光。设计不合理，导致阳光被其他户所‘围攻’，阳台的采光性能

疫情就是一面镜子，找出了以往从未注意的细节，让我们于健康的视角，重新洞察生活与家。对于置业者而言，在注重物业、地段、交通、配套、价格以外，经过这次疫情，更加挑剔的是户型设计。中地行一份对客户居住环境需求的调查显示，71%的人认为玄关处设计消杀功能很有必要；超过63%的人认为，以后买房，会比以前更侧重考虑通风；47%的人喜欢采光更好的户型。对空间、空气、阳光、污染等的关注，正反映着大家向往人与自然的友好，入户花园、大阳台、强通风则成了“治愈系”好房子的重点元素。

■新快报记者 何璐诗

独立消杀区成刚需 入户花园是首选

入户花园或玄关，就是一个每天回家时说“我回来了”的地方。这个家的门脸，往往最脏。入户花园的实用价值是换室内鞋、消毒、挂衣放包、钥匙雨伞，精神价值则为对外缓冲、防止病菌对住宅内部的干扰。

虽然以往不少项目强调入户花园的高拓展性，宣称可以改造卧室、书房等多维度生活场景，但此次疫情，令人明白到入户花园的独立存在的的重要性。除了换鞋，快递包装也可在户外完成拆开、丢弃，避免病毒入侵屋内。其次，入户花园的作用之一便是修正户型，调整

布局和采光。把入户花园封成房间后，有可能引至动静不分、长走廊、暗门厅等一系列的问题，甚至影响未来房子的售价。

如果心仪的的房子实在没有入户花园，双玄关或大空间的玄关，也能作为“隔离缓冲区”。

中地行对客户居住环境需求的调查显示，71%的人认为玄关处设计消杀功能很有必要，玄关空间若能实现“免接触”+“勤消洗”，能减少病毒靠近家人。

需求塑造市场，为了争做“健康代言人”，不少开发商展示出心机设计，力

求将进门区域承载更多的防疫功能。例如保利天汇80m²以上的户型均配有入户花园，80m²以下户型的玄关区，特别为屋主方便行装更换而设置收纳柜、收纳台，并配有工具柜、操作台及预留电位，形成玄关半净区，方便简易消杀。广州万科则把入户花园做成了玄关和家政区，家政区可放洗手池、洗衣机、收纳柜等，真正可以把脏的衣物隔离在屋外。而融创也有产品把玄关地面做出10mm高差，设置脏、净分离区域，进门或出门之前可以隔离鞋底的沙土，避免弄脏地板。

也会大打折扣，餐厅、客厅的采光效果都比较差。这都是在疫情期间值得关注的风险。”

其次，有否独立消杀区域、足够的住宅间距，甚至窗户开启的面积，阳光能否最大化，这些户型细节都成为了健康人居的指标。

部分带入户花园项目

●保利天汇

地址：广州市天河区大观中路120号

户型：78-118m²两房至三房

价格：均价5万元/m²

项目位于天河智慧城板块——天河智谷片区。项目整体占地面积超30万m²，计容建筑面积约79万m²。项目为大型综合体，多业态组合，包含写字楼、住宅等产品。

建面约89m²的创意2+1房，配备了入户花园，即可保留用鞋物更换的消毒空间；3.4米的阳台，特殊时期也能尽情沐浴阳光；客厅、卧室等都有充足的采光面。

在社区配套打造方面，动静分区，以中心区域为静享区四周连接运动场地。小区内部随意切换生活场景，亲子乐园、邻里会客厅、景观客厅、健康跑道，全龄同享老少同乐，满足全龄生活需求。园林以五重意境森林打造，移步换景，下楼即享体验沉浸式森林场景。项目内部包括规划标准九年一贯制学校、幼儿园、若比邻商店、比邻洗衣等配套。

●滨海新城

地址：广州市南沙区金沙路

户型：74-119m²二至四房平层/复式

价格：均价2.1万元/m²

项目位于蕉门河中心板块，整体规模超百万平方米，总户数达7000户，是南沙中央居住区中宜居的生活大城。即使是74m²的两房单位，都配有入户花园；105m²四房户型，带有客厅连接卧室的超长景观阳台。社区内配置幼儿园、小学、中学12年全学龄教育配套，周边更有华师附二中学等重点学校。

●金融街花溪小镇

地址：广州市花都区花都大道东228号

户型：89-130m²三至五房

价格：均价1.4万元/m²

项目是大湾区空港经济圈及粤港澳大湾区绿色小镇级规划区域内少有的在售楼盘。项目靠近国家4A级九龙湖度假区，项目到达白云国际机场约15分钟车程，距离地铁14号线钟落潭站约7公里。项目在售三房至五房单位，其中，107m²的三房户型带入户花园。项目整体园林规划共4万m²，利用九龙湖的天然活水溪流，临溪而建，结合英式立体园林，一踏进项目即有漫步庄园的感觉。

阳光通风最大化 窗户开启面积不能过小

疫情以来，买房逻辑早已改变，很多购房者认为，“以人为本”的健康住宅，必须愿意为“阳光”埋单。事实上，对阳光的绝对占有，不只是阳台、客厅等主视野有充足的采光面，每个房间最

好都能采用大尺寸落地窗，卫生间的采光和通风同样需要保证。

此外，近几年不少过于强调“景观”卖点，且楼层特别高，即使屋内有偌大的落地窗，采光面积不算小，却仅有小

窗户可以打开，容易形成空气流通不足。所以，除了南北对流，选择房子时，还需注意窗户开启面积是否过小，最好到实体样板间亲自感受是否足够空气流通。

需求决定战略 多房企升级“健康住宅”

摒弃往日购房的唯地段论、唯学位论，大家渐渐开始把挑剔的目光聚焦在健康的居住体验。2020年，或将成为健康住宅元年。保利、当代、金茂、阳光城……不少房企均推行了各自的健康住宅战略，部分更发布健康住宅、绿色智慧家住宅等标准，将健康住宅量化评级。

张鹏表示，传统的建筑开发者往往容易忽略满足了人们基本居住需要之

外，如何保证客户的健康、安全、安心。可以预见，经历此次疫情，客户会更加注重建筑的舒适健康和安全防疫。张鹏进一步指出，中外住宅健康标准，都有明确的量化指标。建筑学会标准强调：空气、水、舒适、健身、人文、服务六类要素；Well building强调：空气、水、营养、光线、健身、舒适性、精神七类要素，殊途同归，同时Well building也结合中国

进行了适应和修订。

有行业人士指出，一些房企发布相关的住宅标准，反映了房地产发展到一定阶段对未来产品的思考，也体现了购房者下一步的需求方向。相信本轮疫情结束之后，没有健康技术的房企会增加“健康”产品的权重，而提前深耕健康住宅的企业则会继续加大健康住宅的投入力度和终端输出能力。