

# 70㎡三房 89㎡四房,靠谱吗?

“70㎡三世同堂不打地铺”,“89㎡四房还有套间”……这样的小户多室概念,令不少刚需族怀着期待到项目一探究竟。“现在流行这种极致户型,无非是购买力有限的情况下,开发商在踩单价和面积的跷跷板。”业内人士认为,随着二孩政策放开后,市场上又开始出现瞄准这一市场空白点的“适小化”产品。最新的小户型产品,除了着重“多室”,还将极致收纳的生活示范带入了刚需产品,打破“东西总是放不下”的魔咒。

■新快报记者 何璐诗



保利拾光年 77㎡三房阳光房

## “适小化”产品满足刚需一步到位需求

“小户型、控总价、三房设计……”在中海学仕里营销中心的程小姐坦言,就是冲着这几个词来的。“70㎡是同区面积最小的三房户型,广钢板块我们都看过不少项目了,一直想找个首付低点的房。”

根据贝壳研究院的数据显示,2019年重点城市90后购买一居室的比例为15.2%,而广州90后购买一居室的比例仅占11%,购买三居室的比例达到31.7%。重点城市80后购买三居室的比例为31.9%,70后为31.2%。

克而瑞广州区域首席分析师肖文晓指出,限购限贷常态化后,受多次购买住房的限制,市场上出现了一步到位的购房倾向,新房户型设计也出现了“大户化”的潮流,并在二孩政策放开后达到顶峰,但是客观上也造成了市场上中小户型产品供应的不足,再



中海学仕里 70㎡三房阳光房

加上地价的上涨速度高于老百姓购房预算的涨幅,所以近一两年市场上又开始出现瞄准这一市场空白点的“适小化”产品,在保留

必要功能空间的基础上,通过做小建筑面积来控制总价,降低购买门槛,这就是70㎡三房、89㎡四房等紧凑户型的由来。

## 更重“巧夺天工”,用设计、收纳来呈现小户型品质

往日紧凑户型的法宝就是高赠送,但自从建筑新规出来之后,开发商不再单单在实用率上做文章,更注重在设计上“巧夺天工”,用设计、收纳来呈现小户型的居住品质。

走进70㎡的三房户型,记者确实内心“哇”了几次,虽然最小的房间只是在客厅阳台切割了一部分,改造成了房间,但整体的精

装设计和收纳,对刚需购房者,特别是年轻客群,算是惊喜。

项目与日本设计大师土谷忠雄合作,打造了收纳率高达17%-22%的日式收纳系统,配置了鞋柜、餐边柜、定制衣柜、定制床等,并作为交标赠送,接地气的收纳示范,正是戳中年轻客群重风格、喜收纳、人性化、智能化的点。

餐边柜8大功能分区,可以

容纳30瓶酒;主卧衣柜分6个功能区,可以收纳63个登机箱;厨房配豪宅才有的伸缩式收纳柜……“设计配色都很喜欢,但我还是会考虑最小那间房的实用性,不过我老婆已经不冷静了”,黎先生表示,黎太看到梳妆柜、厨柜的新颖设计,甚至连扫地机器人都设计好位置,已经心动不已。

## “N+1”,赠送的房间是否实用?

单纯的做小面积,比谁总价更低,是没有意义的,房子最终要经受得住生活实验场的淬炼。

如果真的要三世同堂住70㎡,到底安排谁住那个用阳台实现“+1”的阳光房?小孩住,离阳台这么近,有安全隐患;老人住,日照那么强,可能扛不住。

N+1布局的小户型,最小的房间可以做书房、做活动室、做衣帽间,但真正要“睡人”,就要综合考量是否能满足实际场景。

除了广钢板块,门槛更低的黄埔知识城板块,同样不乏“七字头”三房户型,保利拾光年的77㎡三房户型,3个房间没有被割裂开,最小的房间放单人床基本没

问题,卫生间干湿分离比较实用,但全屋只有一个厨房对出的工作阳台,客厅并没有阳台。

与中海学仕里、保利拾光年相比,万科幸福誉78㎡三房户型多出了一个卫生间,主卧做成了套房。但除了主卧外的两间房,都非常紧凑,且没有飘窗,无法把飘窗做成床来省面积。

## 注意采光和通风,最好能看实体毛坯样板间

虽然紧凑型户型功能区分更加明显,也适合多口之家居住,但舒适度相对较弱。有验房师向记者表示,现在不少紧凑户型的房间在样板间上会造出美好的假象来引导购房者,例如不在样板间内放衣柜、书桌等必要的家居,甚至缩小床的比例,这些都会给购房者的视觉空间感造成误差。直到收房时,

才发现有的房间太小无法正常使用,所以在买之前,最好能看看实体毛坯样板间,以免作出错误判断。

目前不少项目并没有设有实景样板间,肖文晓指出,小户型多室设计虽然很讨喜,但是从追求美好生活的居住理念来讲,必然会牺牲一部分的居住体验,这是购房者在选择紧凑

户型时必须有所取舍的。“而非实景的样板房,有可能会掩盖这些问题。比如朝向、通风和采光的问题,再比如很多样板房使用的是非常规尺寸的定制家具,美化了空间不足的问题,消费者一方面要学会看户型图,另一方面也有必要带上标尺,避免在收楼的时候才发现一些不可接受的问题。”

## 部分小户多室户型

### 中海学仕里 70㎡2+1 户型

地址:广州市荔湾区广钢新城南区(保利东郡旁)

(营销中心地址为广州荔湾广钢新城地铁鹤洞C出口200米)

价格:待售

这个70㎡的2+1户型空间利用率较高,基本没有什么空间浪费,整屋装修是日式设计风格。进门可以设置鞋柜,左手边就是厨房,家人买菜回来直接就可以拎进厨房。鞋柜收纳设计非常细致,除了可移动层板,还内藏换鞋凳,鞋柜特意抬高部分位置,用于摆放扫地机器人等清洁用品。厨房面积不大,但收纳空间足,配备通常豪宅才有的伸缩式收纳柜,方便高处置物。

餐厅、客厅分离,相对独立,项目的+1房设计算是“非主流”,与房间区割裂开,牺牲了阳台一部分面积,打造了一个阳光房,但没有影响阳台采光。

屋内配置多项收纳定制,包括儿童房的床以及衣柜、主卧的衣柜、餐边柜、鞋柜等,真正实现拎包入住。

### 万科幸福誉 79㎡ 2+1 户型

地址:广州市黄埔区知识城地铁何棠下站(麦当劳旁)

价格:24000元/㎡

万科幸福誉79㎡三房户型多出了一个卫生间,主卧做成了套房,是三房双卫设计。整体户型设计方正,动静分区合理,三代同堂也能有独立空间。但除了主卧外的两间房,都非常紧凑,且没有飘窗,无法把飘窗做成床来省面积。项目背靠300万平方米九龙湖,离地铁较近,在地铁14号线何棠下站旁,自带20000㎡底商较为完善,目前麦当劳、钱大妈等部分商业已开业。

### 保利拾光年 77㎡2+1 户型

地址:广州市黄埔区知识城总部湾知识大道

价格:23500元/㎡

位于知识城的保利拾光年77㎡是动静分离的户型,格局方正,布局符合大众的居住习惯和认知。但最大的bug是没有阳台,全屋只有一个厨房对出的工作阳台,此前厅出阳台的75㎡户型,已经售完。

3个房间没有被割裂开,最小的房间放单人床基本没问题,卫生间干湿分离比较实用。即将开盘的中海学仕里为三梯九户设计,保利拾光年则为两梯六户以及一梯四户设计。