

三孩政策下购房需求变化 有限预算内希望拥有更多空间

三孩政策来了，家庭人口的增加意味着需要更大的房子更多的房间。有人说，四房是三孩家庭的起步要求，五房将成5口之家的新刚需。在2020年，广州四房户型的供应达到了22940套，是2019年的两倍。大户型真的迎来春天？多位业内人士指出，未来市场主流的需求还是在三房、四房，三孩的放开虽然推动更大户型的需求增加，但户型面积的变化不应走向极端，家庭型的购房者对于在有限的总价预算内拥有更多的功能空间的意愿会更加强烈。

■新快报记者 何璐诗



■星河智荟



■美林湖

1 生育政策带动改善需求 广州四房户型供应翻倍

三孩时代来临，人们是否会偏爱更大户型，怎样的房子更符合居住需求？数据显示，此前的生育政策推动了大户型空间拓展，随着家庭规模的扩大，一定程度上催生改善型换房需求的增加。

“二孩政策放开之后，近年广州四房户型供应呈现套数逐渐增多、而套均面积则逐渐下降的趋势。特别是在去年，广州四房户型的供应达到了22940套，是2019年的两倍，达到了历史新高”，克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓告诉记者。据克而瑞统计，自去年起，截至2021年5月15日，广州四房户型合计网签成交26285套。

从现实生活角度考虑，不少二孩家庭选择将几套小房置换成为大房，实现三代同堂的居住模式，或“大房+就近小房”，以此方便父母对青年家庭的育儿帮扶。根据贝壳研究院发布的《二孩家庭居住报告》，超三成受访者要为二孩重新置换房子，一线城市二孩家庭中41.1%已经换房或会考虑换房。近九成受访者选择三居及以上房源，主流置换趋势是两居换三居和三居换四居，占比达到43.7%。面积上，八成受访者青睐90—150m²区间段的户型。三房已成为二孩家庭的基本配置，四居及以上房源成为改善户型。

地产经济学家邓浩志认为，在二孩政策放开的时候，市场对四房的需求就明显增加了。“不少广州愿意生二孩的家庭经济实力都不错，所以很多这类家庭都有能力把生娃兼换房放在同一时期完成。所以生二孩的确立即带动了四房的销售。而今不少新盘在设计时也比之前增加了四房单位的占比。”

2 四房套均面积四连降，控总价需求不断增大

如果考虑到孩子长大后需要更好的私人空间，每个孩子一个房间的话，那么四房，则成为了三孩家庭的起步要求。不过，从四房套均面积不断下降的趋势来看，“控总价”成为了四房购房者重要需求之一。

“去年四房套均面积只有127m²，自2017年以来已经是四连降，今年前几个月更是降低到117m²/套，反映随着房价的调整，紧凑的功能型四房越来越受市场欢迎”，肖文晓告诉记者。

肖文晓进一步指出，“四房的趋势同样体现在三房上，今年以来的三房供应套均面积已经下降到96m²，同样是过去几年来的最低值。实际上，如果考虑市场上还有很多2+1和3+1的N+1户型，目前市场上三房和四房的套均面积还会更小。”

邓浩志也认为，今年开发商都在想方设法地提高实用率，例如N+1户型啊，半

露台设计等，都是希望在不增加面积的基础上，增加更多的房间。

套内面积的下降趋势，反映了改善型购房者不单要“够住”，还要“够钱买”。事实上，从广州市场来看，目前四房成交中，总价300万—500万元的占比最大。据克而瑞监测，自2020年起，截至今年5月15日，累计10905套四房成交总价段在300万—500万元，占比41.5%。而200万—300万元以及500万—700万元分别网签成交5771套、4430套。其中，番禺区的石碁板块，在近17个月网签成交1801套四房户型，成为广州四房热销的“冠军”板块。其次是南沙区的金洲板块，网签成交1226套四房户型，另外科学城板块以及山前大道板块也均成交上千套。

“随着三孩政策到来，家庭型的购房者对于在有限的总价预算内拥有更多的功能空间的意愿会更加强烈”，肖文晓预期这个市场趋势还会继续下去。

3 未来市场主流需求依然是三至四房户型

三孩政策落地，随着家庭单位内人口的增长，五房产品将成为房地产市场的一片蓝海？

“对于开发商而言，目前的人口数据和人口政策也使得行业面临一个把户型做大还是做小的分歧点，一方面是七普数据显示家庭小型化的趋势越来越明显，2020年平均每个家庭户的人口仅有2.62人，比2010年的3.10人减少0.48人，另一方面国家又很快作出应对，放开了三孩政策，未来这

两个方面的人群需求都是存在的，需要开发商更加精细化地应对。”肖文晓认为，未来市场主流的需求还是在三房、四房。

在邓浩志看来，“在放开二孩前，市场就有一定量的四房单元，但目前市场上有五房单位的楼盘却甚少。新一批5口家庭诞生，五房将是一部分人的新刚需，相信五房单元未来在新房中的供应、成交量占比都将会有一定程度的提升，但预计总体比例依然不会增加太多。”

| 广州部分五房项目 | | | |
|----------|----------|----------------------------|-----------------------|
| 区域 | 项目 | 户型 | 价格 |
| 南沙 | 领南·星河·荣誉 | 128m ² 五房 | 36000元/m ² |
| 南沙 | 灵山岛·金茂湾 | 252m ² 五房 | 40000元/m ² |
| 增城 | 香江天赋 | 117—127m ² 复式五房 | 29000元/m ² |
| 番禺 | 珠江铂世湾 | 139m ² 五房 | 45000元/m ² |
| 荔湾 | 悦江上品 | 178m ² 五房 | 49000元/m ² |
| 荔湾 | 金众西关海 | 280—310m ² 五房 | 80000元/m ² |
| 天河 | 金地天河峯睿 | 130m ² 五房 | 待售 |

相关链接

近年大户型设计亮点

自定义空间满足个性化需求

随着二孩、三代同堂、丁克家庭、Z世代(1995—2010年出生)和宠物一族等多元化购房群体的增加，居家生活场景不断变得丰富，越来越多的购房者可以根据自己的兴趣爱好定义和打造不同种类的功能空间。克而瑞研究中心指出，在客厅、阳台旁设置自定义空间成为今年不少房企户型设计的一大亮点。例如在客厅旁设置一个独立空间，与客厅可分可合，可改造成书房、茶室、瑜伽室、宠物间、直播间，视觉和功能性大大提升。

横厅、方厅设计强化社交性

目前住宅多功能厅根据空间形态可分为横厅、方厅、L厅等三种类型，且不少项目多功能厅会连通厨房、阳台，形成更大社交空间。克而瑞研究指出，2020年产品测评项目中，涉及(类)横厅、方厅的项目超过六成，远高于去年。可以预见，随着国民居家社交休闲需求的上涨和生活场景的丰富，未来更多的住宅户型将会采用横厅、方厅设计。

紧凑三房只做一卫

90—100m²紧凑三房为了强化户型功能性通常做两卫设计，但整体上牺牲了卧室或者客厅空间。目前部分项目90—100m²紧凑三房开始只做一卫，并以干湿三分离设计作功能区分，保障其他功能区舒适的尺度空间。部分产品更开始使用1.5卫的设计，取舍之下全屋只保留一个浴室。



扫码了解广州楼市最前沿动态