

# 试论湖海塘板块 改善户型的设计变迁(一)



到杭州买房,还乱搜啥!真的,就在浙里淘房。放心便捷,实在实惠!杭州单身公寓投资置业直通车下周开启,敬请关注!!

同时,关注“钱报浙中生活”微信公众号,每日更新,各种精彩活动等等你来,更有房产专业人士为你答疑解惑。咨询电话:0579-8321 9156

**浙里淘房**  
杭州房产新里买

金华职业技术学院 王民雍

金华湖海塘板块,一直引领着金华楼市,大鳄云集,更是最早被改善型客户青睐的板块,其楼盘设计风格又有着怎么样的一种发展变迁呢?我们拾取其代表性楼盘的改善户型来分析一下,为方便说明,先引入一个理论分析模型。

## 一个理论分析模型

改善型户型以125m<sup>2</sup>设计为主流,要在有限面积里兼顾空间通透、布局方正、动静分离、通风全明并做到紧凑不浪费不是件易事,特别是2015年10月1日《金华市城乡规划管理技术规定》实施后,原本的一些政策利用空间已越来越少。

考虑到湖海塘板块大多楼盘以2015年10月1日之前设计居多,我们按主流三开间二进半的设计思路,仍以2013旧版计容规范阳台面积占比≥20%之要求,计取高层常规公摊率20%,做极限理论模型如右图所示:长×宽=10.2×11.7米,套内建筑面积10.2×9.9米=100m<sup>2</sup>。

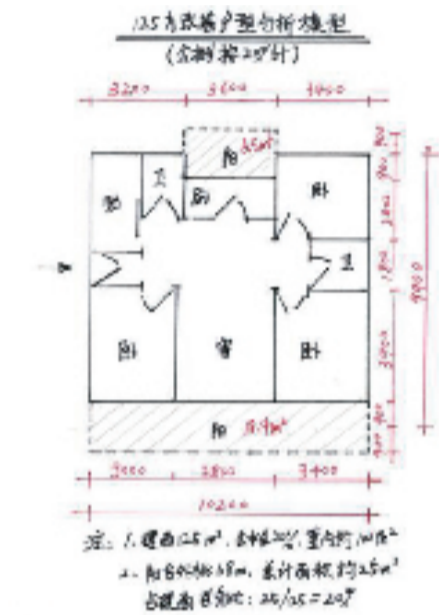
此模型仅从纯理论角度分析各个使用空间在极限尺度下有效地整合与排布的可能,并排除公共交通等公用面积带来的空间凹凸进退等影响,由图可见其空间已相当局促。究其原因,在于其阳台面积18.4+6.5=25m<sup>2</sup>,“阳台面积占比”已为其建筑面积的20%(25/125)上

限,折半取12.5平计容后,将占去套内建筑面积的12.5/100=12.5%,所以要在余下的87.5m<sup>2</sup>里安排进所有的居住空间,很不容易。

为平衡功能与指标的矛盾,一般应适当减少阳台面积,替代以上下层左右交错式露台来规避,俗称“偷面积”,这样的好处是:利用露台不计容优点,让出原本属阳台面积的一半计容面积给室内,同时在交付后把露台挑空处浇捣回去,一减一加,即实现原先全阳台设计的全部功能,又增加室内实用面积。如模型图中把客厅阳台挑空,即可让出约3.8×1.8/2=3.42m<sup>2</sup>给室内,刚好可以跟原贮藏室合并凑出一个房间,使其成为四房户型。

综上,13版规范中20%阳台面积占比的限制是把双刃剑,取值大小制约着房型与户型的设计,如何达到两者的最优点是每家房企必须要面对的。

那各家又是如何协调矛盾取得互赢的?我们试着来分析一下。



## 湖海塘版块楼盘分析

按开发先后顺序大致为:绿城海棠、滨江金色蓝庭、金地格林春晓、新纪元香湖、保集庄园、光明海塘城市花园、保集海塘府等楼盘,我们取其楼书(需有标注尺寸)简单介绍下各自设计特点。



### 1、滨江金色蓝庭:

金色蓝庭除公认高标准物业、园林景观、泳池水系外,其户型舒适实用是其卖点。它还是第一次把用镂空天井解决高层中间套通风与采光老大难问题的新手法引入金华,自此市面上高层中间套焕然一新,成了性价比之王。

其主力改善户型135m<sup>2</sup>,外形尺寸12\*13.8米,三开间二进半。阳台约12.3m<sup>2</sup>,阳台面积占比约9%,在比选楼盘中最小,并利用互错露台来提高实用面积,使其房间尺寸进一步提高:客厅约20m<sup>2</sup>;主卧约18m<sup>2</sup>;次卧约13m<sup>2</sup>,在比选楼盘中面积为次高。从动区分析,由南至北阳台、客厅、玄关、餐厅一气呵成,最窄处开间也近3米,户型方正通透,采光全明,通风良好,布局合理。

滨江的卖点是物业、环境与服务等附加值,就户型而言,不在于花哨,而在于实用与通透。所以二手房市场上一房难求。



### 2、金地格林春晓:

格林春晓因7层花园洋房生而高贵,公摊小、容积小的优点足可以秒杀除排屋别墅外的楼盘。

格林春晓主力改善户型127m<sup>2</sup>,外形尺寸10.8×13.5米,三开间二进半。阳台面积13.5m<sup>2</sup>,阳台面积占比约11%,在比选楼盘中次小。其7层洋房,公摊更小,空间更阔绰,客厅开间虽不算最大,但进深可达5.7米,客厅约23m<sup>2</sup>;主卧约17m<sup>2</sup>;书房约15m<sup>2</sup>。除卫生间排布不同外,几乎与滨江一致,而滨江要135m<sup>2</sup>,可春晓只要127m<sup>2</sup>!这也正是多层花园洋房与高层大户型最大的区别所在。其近10平方米的独立餐厅与厨房着实少见。

格林春晓还是第一次把“花园洋房”概念引入金华的项目,深受欢迎。加之金地品牌保证,使得春晓将是当下以至于不久的将来湖海塘版块独树一帜的产品。



### 3、新纪元香湖:

新纪元香湖是本土新纪元集团的抗鼎之作,其高层89m<sup>2</sup>两卫户型,十分方正,更是首次实现89m<sup>2</sup>两卫功能,开金华房市之先河。而不出意外的是其120m<sup>2</sup>改善户型也十分方正,秉承89m<sup>2</sup>之风格。

用香湖120m<sup>2</sup>来比选是因为其个生独特,在众多改善户型中反其道而行,小开间两间,长进深三进,客厅带大阳台,挑深近1.9米。外形尺寸11.1\*15米,阳台约14.9m<sup>2</sup>,阳台面积占比约12%。客厅约16m<sup>2</sup>;主卧约16m<sup>2</sup>;次卧约13m<sup>2</sup>,房间面积明显要比之前的略小,但因建筑面积只有120m<sup>2</sup>,且未利用设备平台等空间进行房间拓展,这样的尺寸也是可以接受的。

香湖因注重建筑外型美感与型制规整,采用小开间长进深的边套设计,让布局更紧凑且浪费更少,至于长进深带来的通风与采光问题,则是利用东西侧客厅外带一个超宽超大的阳台来解决,还在阳台两头并排设空调搁板加大了利用空间的外延,这点很讨巧。

(未完,待下期续,敬请关注)