

刚需喜爱的89m²户型 “瘦”了一大圈

盛产“神户型”的时代已然过去

本报记者 孙晨 楼肖桑

5月初,本报《杭州90m²以下小户型正逐渐消失,刚需有多无奈》一文指出,89m²三房两卫户型曾经是杭州楼市的绝对主力,也最受刚需欢迎,但现在89m²户型的市场占比正变得越来越低。

如今,市面上依旧有一些楼盘为刚需购房者设计了89m²户型,但是在严禁“偷面积”的规定之下,相比过去的同类户型,居住尺度上已大幅缩水,仿佛“瘦”了一大圈。钱报美好生活研究院找到不同年代的几个楼盘的户型图,进行了一番比较。



在售的泊岸江宸轩89m²户型只做了一卫

现在的89m²户型 做不出真正的三房两卫

今年以来,依旧有开发商“挑战”89m²三房两卫。位于笕桥板块的潮正府,89m²设计成了2+1户型,其中一个房间只有6.2m²,最多只能做书房。以81%的得房率计算,实得面积约72m²。大江东板块的湖映里也设计了89m²户型,基本与潮正府户型一致,小房间也只有6.4m²。潮正府的主卧面积为14.2m²,次卧也只有11.7m²,面宽基本在3米左右;几乎同样格局的湖映里,两个房间的尺寸还要略微小点,次卧的面宽才2.8米。

而过去的89m²户型,在那个“偷面积”尚未被禁止的时代,在实得面积上确实大得多。2015年,新湖菲林甚至做过一个“世界上容纳最多人的90m²”活动,当时装进了700多人,算上赠送面积,该楼盘最终将90m²设计成了4房2厅2卫的极致空间。

记者查询了2017年以前的小三房户型,无论是天阳的89m²三房,还是2015年滨江东方海岸89.5m²可变121m²的“魔法户型”,彼时的89m²得房率,算上赠送面积,基本都在100%,甚至超过这个比例。

以天阳文晖为例,第三个房间面积达到近10m²,比潮正府大了4m²左右;其次是阳台,潮正府的89m²阳台面积在6m²左右,而天阳文晖算上挑高阳台和飘窗等赠送面积,至少有10m²。

2018年7月,浙江省出台实施了《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》新规,不仅对阳台、露台、飘窗、设备平台等可以“偷面积”的部分计算更严格,对这些部位在整套房间中的面积占比也有了明确的限制条件,“偷面积”几乎被堵死。

“89m²的三房两卫产品在现有建筑规范下,尺度实在太小了。真正的三房户型,次卧的面宽一般最少要2.8米,进深不小于3米,第三个房间基本上也要做到接近9m²。按照高层的公摊面积算,现在很难做出这样的尺度,只有洋房才有可能。但现在洋房都做大面积,很少有100m²以下的产品。”天阳曾被誉为“户型专家”,其营销负责人这么说。

该营销负责人还说:“如果现在做89m²户型,还想保持尺度舒适性,要么牺牲一个卫生间,做三房一卫,要么就牺牲一个房间,做大两房,或者有一个房间变成小书房。”

如位于萧山南部卧城的泊岸江宸轩项目,89m²的户型只能做到三房两厅一卫,为了保证第三个卧室的尺度,牺牲了一个卫生间。



在售的潮正府89m²户型图 小鸡选房供图

要达到过去89m²三房的尺度 如今差不多要100m²

在完全不偷面积的情况下,要做到原来89m²的尺度,开发商只能把建筑面积拓大。拿天阳文晖为例,算上赠送面积,实用面积超过89m²,而按照目前较为优秀的户型设计,得房率也只能做到80%,如此推算,现在建筑面积至少要做到110m²才能得到89m²左右的实用面积。而像东方海岸89m²的极致户型能拓展到121m²,更是现在建筑面积120m²的户型都无法比拟的。

想要89m²户型的尺度,现在至少要多出10m²左右。如湖映里98m²三房两厅两卫,与之前天阳文晖的89m²边套相比,格局几乎一致,各个功能区的尺度差不多。

但这多出来的10个平方米,对于购房者而言就是增加了房价。

那么,购房者究竟会为了舒适而选择更大的面积,还是会为了节省购房款,而屈就于更小的89m²?

这或许因人而异。“过去买89m²户型,按至少90%得房率算,实得面积有80m²;现在实得面积要想达到80m²左右,建筑面积基本在100m²以上。如果是3万元的单价,购房成本至少要多出30万元。”一位最近准备摇号新房的购房者表示,如果自己能够摇得上,一定会咬咬牙多花这30万元,买面积大点的三房户型,功能更实用,居住也更舒适。

但对于刚需购房者而言,像潮正府和湖映里这样的89m²户型,相比100m²的三房户型,总价少了数十万元,照顾到了更多的家庭结构,也给了更多人“上车”的机会。



2016年销售的天阳文晖89m²户型赠送面积不少



在售的湖映里98m²户型图 小鸡选房供图