## 

居家

浣滆

鍙戝竷浜庯細2007/01/12 14:11

有关于90平方米的房型革命,大多数业内人士都把眼光聚集于两房或者一房。事实上,受"70%房源为90平方米以内"的新政细则冲击最大的还是三房。很多业内人士认为,一房、两房只是暂时满足购房者需要的过渡户型,三房才是真正满足购房者需要的终极产品。

## 今日焦点:

- "潘石屹:税收政策是国家调控房地产的有效杠杆
- " 重庆市规定部分特定市民首套房首付最低仍可两成
- "美丽园物业费案再审业主胜诉物业称要撤离(图)(图文)
- · 关注--前列腺新发现 · 皮肤顽疾--康复圣地
- · 国际认证治口臭溃疡 · 07男人补肾新药(图)

然而,90平方米面积限制政策出台以后,三房房型因为面积超过90平方米(目前的主流三房户型面积在120-150平方米)而面临"灭绝"的危险。虽然随即有人想出将两套90平方米以内房型拆并组合,以满足三房购房者的需要,但诸多业内人士对此不以为然。

中原地产高级建筑策划师江志刚指出,如果两套90平方米以内的房子拆并组合在一起,会造成厅、厨房与卫生间的多余,各功能间的面积配置也不恰当,并会产生套内建筑面积的大量浪费,同时也会增加购房者的经济负担。他认为,有两种方法可以设计90平方米以内的小三房。一是缩小户型,"砍"去多余房间部位;二是将板式楼改为南方流行的塔楼。

" 砍 " 去多余房间部位开发同一空间多样功能

江志刚认为,缩小户型可以通过缩小面宽,缩短进深来完成。他指出,目前客厅面宽在4.2m,主卧的面宽一般在3.9m。其实,这一面宽设计有些"宽裕"了,可以将面宽分别缩小至3.6米和3米。即使如此,同样能够达到目前上海市建筑设计规范的相关要求。另外目前房屋的总进深长达15米,完全可将进深缩短到11-12米。

当然,仅靠面宽和进深的"缩减",尚不能使房间的总建筑面积控制在90平方米以内。因此,减掉房间的部分多余功能间实属必然。两卫中的"一卫"当然是最先被考虑"裁减"的,而餐厅也可以考虑不要。

江志刚认为,在有限的面积内应强调同一空间功能的多元化,比如客厅与书房合二为一或厨房与餐厅合并。如果业主购买这样的三房,就不必再规定各功能区域特定的功能。特别是客厅的功能,可以被适当扩大,不只用于会客和娱乐,还可以在客厅的一角辟出一定的区间,用做书房;在靠近厨房的一角,辟出功能区作餐厅。

## 板式楼改塔楼利弊各半

对于发展商来说,采用第一种房型设计方法,只是需要缩减面积、" 砍"掉部分并非必需的功能间。而如果采用板式楼改塔楼,就会麻烦得多。因为塔楼的特点在于所有的单元只有一个朝向,不仅可能朝南或朝北,也有可能朝东、朝西,采光和通风质量会受影响。

这一房型设计对于新加坡、香港,以及中国内地的深圳、广州等湿热气候城市,并无不当。但是 ,这一房型如运用上海或者北方城市,就会出现采光差、通风差的问题,需要大量耗费电能,开空调 、开电灯来解决。如此一来,又与建设部建设节能城市的主题相违背。

所以,发展商在开发这一类产品时,需要运用大量节能建材,以节约建筑能耗。在建筑设计时, 按照开发生态型住宅的要求,考虑利用更多的自然风和自然采光。

当然,这一做法也并非完全没有好处,由于它增加了单层楼的居住户数(由一梯两户,扩增为一梯 六到八户),减小了房屋的公共部位分摊面积,进而提升了房屋的得房率。