

“房住不炒”的理念持续深入人心,同时也给住宅市场带来不小的变化,注重居住品质而不是升值潜力,这已成为人们选房的主流心态。因此从2021年开始,120平方米以上的大户型逐渐开始受宠。来自贝壳研究院的周报显示,2023年3月第三周成交的新房中,100—120平方米面积段成交875套,占比约36%,其次是120—150平方米面积段,占比约28%。180平方米以上的达到了43套,超过了80平方米以下40套的成交数量。大户型房源成交量持续攀升,市场也带来积极反馈。以目前高端盘开发热点区域张村河为例,150平方米成为各家开发商的主力户型。在“豪宅”市场中,大平层正逐渐超越别墅产品,成为绝对主力。



鲁信有邻花园实景样板间。资料图片



大户型逐渐成为市场主力

说起青岛楼市,张村河是眼下最热门的区域,这里也被称为青岛未来豪宅的风向标。仔细观察目前各大楼盘发布的户型信息就不难发现,大户型正在成为这里最主要的产品形态。早在两年前,张村河最早入驻的崂山壹号院,起步就是168平方米。如今,最新入市的华润悦府,同样是140平方米以上为主打户型。再来看看另一个更为高端的鲁信有邻,起步325平方米,但就面积来说,已经超过了别墅的配置。

不仅是这些已经进入开发阶段的项目,很多尚在规划阶段的新盘,都已经把“大平层”作为自己产品的主要定位。崂山松岭路银丰项目地块这个月就刚刚更改了规划,总建面增加至15.72万平方

米,但总户数却从446户减少至295户。总面积增加,总户数却在减少,突出的还是一个“大”字。

其实不仅仅是青岛,在很多一线城市,大平层的概念早已兴起。2020年杭州卖出的300平方米以上的大平层是2019年的8倍,是过去5年的总和。能看海景的深圳湾壹号,建在江边的杭州、重庆的来福士等等,既是城市名片,又是房地产市场的“网红产品”。想象一下,一座大房子,有大大落地窗和充满艺术感的挂画;有超大的客厅,可以和孩子在一起喧闹;有让所有女人心醉的衣帽间;还有能享受悠闲下午茶观景阳台……这样的房子在讲究居住品质的时代谁不喜欢?

大平层可不只是面积大

大户型在地产市场并不是新生事物,然而眼下的大户型正在向所谓的“大平层”迈进。大平层,最早兴起于20世纪二三十年代的巴黎,之后就在欧洲大热。2002年,平层的概念才走进国内。大平层不简单等于大户型,业内也称其为“扁平化别墅”或“平墅”,大平层通常指面积在150平方米以上,拥有完善功能空间的平层住宅。比如:主卧、书房、衣帽间、主人卫浴间的四位一体化设计,客厅、阳台、露台的整合设计等,实现了大面宽、全景观的空间布局,真正实现了高层住宅别墅化享受的体验。

“大平层能够实现很多别墅都没办法实现的功能。”在鲁信有邻花园,置业顾问这样来形容大平层的产品。而在讲述大平层优势的同时,置业顾问更是用“大”“平”“层”来做概括。首先是“大”,更多的面积就意味

着能实现更多的功能,比如可以有独立的衣帽间、储藏室,甚至还可以根据自己的喜好设置中式和西式双厨房的设计。其次是“平”,相对于同样是大面积主打的独栋和叠拼,大平层居住功能实现扁平化,免去了老人爬楼梯、孩子上下楼这些需要担心的细节。大平层既有充足的空间,又减少了视线的盲点。坐在客厅或者沙发上,就能与父母聊聊天,与子女亲情互动。大平层会让“家的感觉”更浓厚。最后是“层”,相对低矮的别墅和叠拼产品,大平层的楼层更高,视野也更好。俯瞰城市天际线或者小区景观,可以带来更畅快的体验。

当然,大平层与别墅相比较,也并非全部都是优点。例如,没有上下楼的物理分割,造成私密性不足。大平层可能并不配备相应的花园,虽然面积较大,但也带来了日常清洁的麻烦。除此之外,大平层居住成本也比较高等。

豪宅『平』起来 大平层成『新宠』

以高端盘集中的张村河区域为代表 目前150平方米及以上已成市场主力户型



购房者在世园金茂府售楼处咨询。资料图片



这些设计理念带来居住新体验

大平层正在成为城市豪宅的新流行,与大平层一同进入我们视野的,还有其更加人性化的设计理念。流行的设计元素,让大平层的居住空间更为合理,同时也带来更加舒适的居住体验。

景观设计

别墅最令人向往的无非就是“有天有地,前庭后院”。为了营造别墅的居住体验,很多大平层产品可谓下足了功夫。最突出的是将别墅立体空间的平面化,将别墅的院落、空中花园等元素在平面空间内实现。当然,要实现这些元素,阳台无疑是最好的载体,从2020年开始,各房企研发的大平层新户型,景观跑道阳台几乎已经是标配。例如在银丰玖玺城,东南两个朝向L型阳台,可以打造成健身房、工作区、空中花园等。

社交餐厅

现在真正的豪宅产品,开放式厨房和超大中岛基本成了标配。因为这两年住宅设计都非常强调社交空间的打造,比如可分可合开放式厨房,餐厨一体化等设计,本质都是为了促进家人之前的情感交流。星河湾的户型设计中,中厨、西厨、餐厅组成了三重交流空间,整个社交餐厅的占地比例跟客厅有得一拼了。家人或朋友在一起做饭、吃饭、聊天、做料理,会感觉到彼此的陪伴,有助于促进家人的感情交流。

多功能设计

有了大面积,自然可以实现更多功能,前面提到的衣帽间、大阳台这些都已经不稀奇。岛城知名大平层产品星河湾,更是在室内打造一条25米长的游泳池。另外,金茂府悦府、海信君澜等等这些大平层产品还更热衷于打造“客厅+多功能厅”的模式,有利于打造各种场景。比如聚会模式、观影模式、PARTY模式等,统统都能实现。

全套房设计

大平层最大的劣势在于私密性不如别墅产品,为了弥补这一缺憾,很多楼盘也在设计上做文章。例如在鲁信有邻花园,四房的设计成了全套房,每个房间都可以作为独立的空间居住。客厅则作为共同的娱乐交流空间,做到了真正的动静分离。观海新闻/青岛早报记者 刘鹏



星河湾277平方米户型图。资料图片



扫码关注
“青岛早报地产”