

# 小户型新盘:刚需眼中的“白月光”

新建住宅面积越做越大是小户型不受欢迎了?刚需族买房该如何选择?



低总价小户型新房曾备受关注。 资料图片

降首付、降利率,楼市新政为购房者特别是刚需购房群体带来了重要利好。然而,记者采访发现,市场对于刚需群体却没有想象的友好。特别是小户型方面,过去90平方米以下的新房,由于总价低,成了很多刚需族“白月光”。而目前,很多新开发的楼盘项目连100平方米以下的户型都不多见了,难道是小户型不受欢迎了?对于预算有限的刚需族来说,买房又该怎么选择?

## 在售新楼盘 小户型占比低

当年曾作为楼市绝对成交主力的90平方米以下小户型,在当前整体楼市中供需占比越来越小。根据贝壳研究院发布的5月第三周楼市成交周报显示,5月第三周,青岛市商品住宅成交923套,其中90平方米以下小户型只有75套,占总供应量的8.1%。100平方米以下成交为133套,占比不到15%。而150平方米以上大平层,成交达到了124套,远高于90平方米以下户型,几乎与100平方米以下户型持平。

以上是当前市场实际成交情况,再来看一下市场的供应情况。根据安居客网站的数据,目前主城区在售楼盘数量有81个,但有100平方米以下供应的楼盘仅有22个。这些项目所处地段几乎集中在城区非核心地段,例如市北区的海岸路、李沧区的遵义路、安顺路等。而记者采访中也发现一个有趣的现象,好地段、单价高的楼盘,小户型非常抢手;而地段远、单价低的楼盘,小户型的销售不及大面积的产品。“我们项目小户型配比很低,所以卖得快。目前主推的是105—125平方米的三居户型,根据市场调研情况,项目周边竞品楼盘主力产品也是这个面积段,小户型配比少。”闫家山板块附近某项目的一名置业顾问称,该项目85平方米的两居房已经基本售罄。而位于城阳区某项目,90平方米以下小户型是消化最慢的产品。

## 需求端变化 大户型更吃香

“不是因为供应量少,而是因为大家都买小户型。”采访过程中一位业内人士告诉记者,当前需求端的变化是青岛楼市产品趋向大面积、大户型,这也是小户型渐渐淡出市场的首要原因。

在东李片区一楼盘售楼处,看房的孙先生告诉记者,他的购房目标就是三居110平方米左右。“家里有孩子,还要给老人准备住的地方,将来还有打算要二胎,所以三居真的是刚需。”如今,青岛购房者的家庭人口结构、经济条件比以往有了明显变化。特别是二孩、三孩家庭增多,加之经济条件更加优渥的90后已成为购房主力,楼市供应户型根据业主需求,从面积大小、功能布局、采光通风等方面进行了迭代升级,三居及宽厅户型为众多楼盘的主打户型。“以三居户型为例,每个房间独立性更强,120平方米的三居,双卫几乎是标配。市面上100平方米至120平方米的精致三居比比皆是,从业主的角度看,多支付10平方米至30平方米的房款,能让居住品质有明显升级,而且还可以节省数额不菲的换房、装修成本,非常划算。另外,现在多数家庭会给每个孩子安排独立房间,所以二孩家庭对三居房的需求非常大。”在张村河片区某楼盘的置业顾问告诉记者,从功能需求上,如果三居房设计不合理,业主还会考虑两居小户型,但若三居房户型合理、价格合适,业主都会买大不买小。



小户型楼盘资料图片。

除此之外,目前新建高层住宅的公摊较大,若选择90平方米户型的产品,使用面积确实很拥挤。

此外,贷款市场房贷利率一降再降,从购房者的支付能力看,购房人原本为购买小户型准备的首付款、贷款等资金已经足以撬动更大面积的户型。所以,眼下不仅是改善型置业者,就连首次置业的客户都将购房目标锁定在100平方米以上的户型。

## 车位设配比 小户型数量受限

购房者对大户型的需求不断增长,而从房企成本运营的角度计算,开发大户型更好赚钱。

采访过程中,有建筑从业者也告诉记者,相比大户型,小户型的建筑成本更高。“以开发100套100平方米的住房和120套80多平方米的住房为例,总面积差不多,但由于多出了20套房子,不仅间墙建设面积增多了,卫生间、厨房也增多了,相应的管道布线也一个都不能少。由于户数增多,市政设施容量也会加大,成本自然会提高。”同时,在保证功能齐全、居住舒适的前提下,设计成本与设计难度增加了很多,对于中小户型来说,在有限的面积内很难做到舒适,而且还要保证良好的通风与采光。

此外,目前很多热门楼盘均为精装房项目,在装修标准一定的情况下,大户型的利润更高。一名从业人员介绍,精装修成本最高的是厨房,其次是卫生间。假设建筑面积为180平方米,做两套90平方米小户型,需要设计更多厨房和卫生间,成本自然就高。而精装修是很多地产项目的重要利润之一,同样的精装修标准,小户型很难赚钱,而大户型的品质往往比小户型好得多,消费者也会更满意。

还有一个重要原因是车位配比。一个楼盘的总建筑面积是确定的,大户型越多,小区总户数越少,与之对应的车位数量也相对减少。根据《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》要求,新建居住区车位配比标准为1:1.1,同样的建筑面积,户型越小,户数就越多,相应要配建的车位就越多,与之相匹配的成本也就越高。

房的钱,直接入手二手大户型。而且还可以享受成熟的教育、交通配套。当然如果对居住舒适性有要求,那城阳、李沧北和城阳南的新房,价格相对较低,也能以较低的总价买到更好的房子。总之针对刚需群体购房,业内人士分析称,拥有学区、核心地段、居住成本低等叠加优势的二手房小户型比新房小户型更好成交。在存量房市场规模足够大、楼价水平相对较低的情况下,二手房市场有充足的小户型房源可供选择,给无力购买大面积新房的刚需置业者提供了选择。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
**82888000**

新家“体检”  
早报验房团帮你把关



验房师把关每个细节。

资料图片

一直以来,早报公益验房团接受广大业主的委托,深入交房第一线,风雨无阻,长期坚持验房,为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下,岛城购房者的验房维权意识越来越强,再加上早报公益验房团的推动,开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化,让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力,开发商也能及时就房屋问题整改,有效保障了业主的权益。

为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,

拨打早报验房热线82888000,或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号,单击菜单栏“验房报名”链接,预约验房时间。



## 置业提醒

### 刚需族不妨选同地段二手房

眼下,青岛在售新房以高端、改善型项目为主,这些项目往往地理位置优渥,反观小户型项目多位于城市边缘地带。业内人士分析认为,楼市正在回归居住本质,不仅是面积要大,更要讲究品质,越来越多的新盘在价格、产品、学校、环境、配套等品质上下功夫,为项目赢得更多加分项,刺激购房者成交。其背后的

核心逻辑是购房者渴望在能力可承受范围之内,从中挑选出更好、更舒适的理想居所。

如果手头资金有限的刚需族又该如何买房?业内人士告诉记者,可以考虑同地段的二手房。以浮山后为例,相隔一条马路,新房与房龄10年的二手房单价相差4000元左右。购房者可以用小户型新