

# 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

### 小户型更吃香

“不是因为供应量少，而是因为大家都不买小户型。”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会比小户型好得多，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

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

## 刚需族不妨选同地段二手房

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