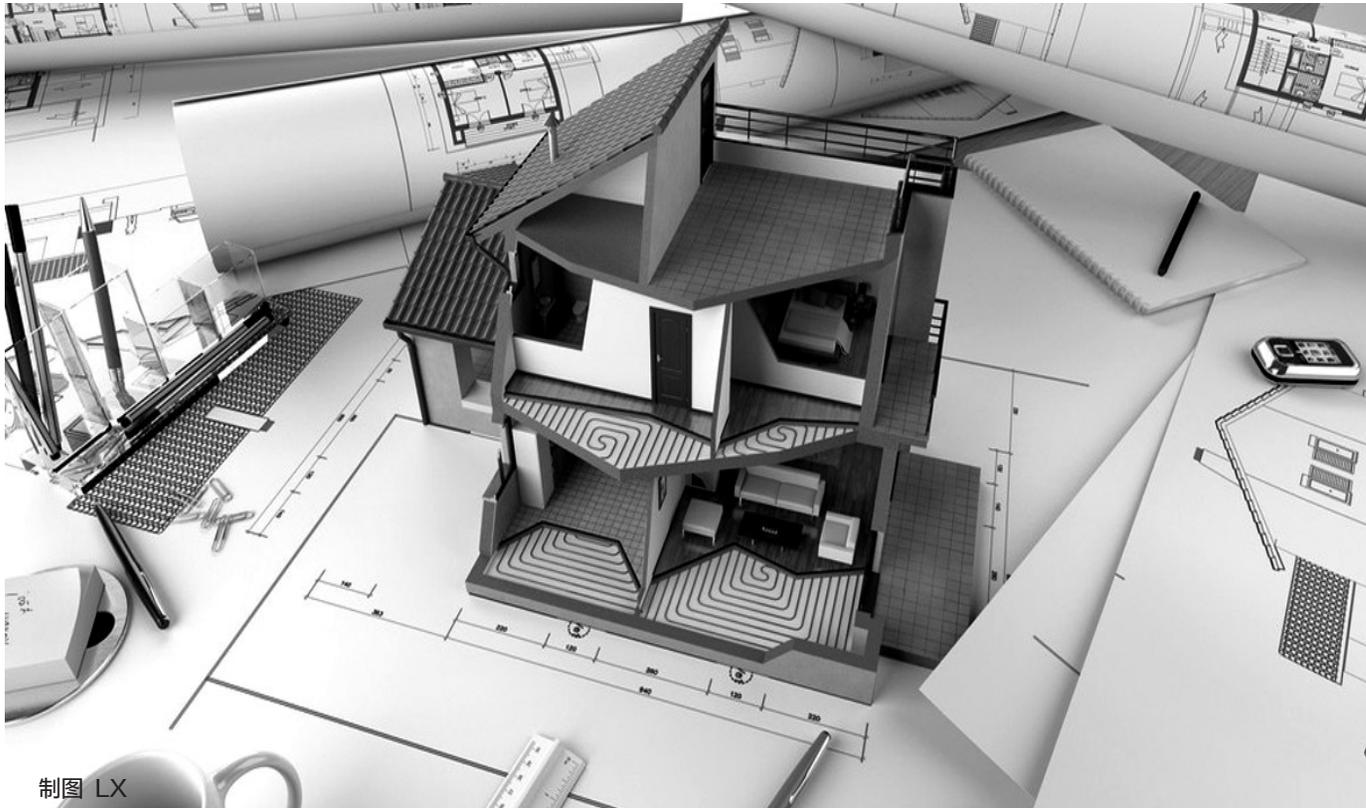


户型是住宅产品体现人性化的重要载体之一 空间需求从注重面积向注重实用化方向发展 设计“超前”，才能由简居到舒居

从能够容身的简陋居所到格局明晰、功能齐全的舒适人居，随着房地产业的加速发展和百姓需求的不断提升，户型也逐渐向多样化、情趣化，讲究细节和实用的方向演变。毋庸置疑的是，在城镇化进程加快的态势下，有关户型的革新仍将不断进行。郑州晚报记者 王亚平



制图 LX

如今，住宅设计越来越注重考虑人的需求和生活的舒适性。

从简居到舒居 户型随居住需求演变

户型是住宅产品体现人性化的最重要载体之一，也是一个住宅项目成为精品关键性因素，很大程度上决定着居住者的舒适与否。

郑州商品住宅的户型设计，在十余年的时间里，有了一个从“量”到“质”的转变，由外延扩张型向内涵挖掘型转化的深刻的变革，这种变革，是随着人们生活水平提高对居住的舒适度提出更高要求的必然结果，也是郑州房地产市场发展日趋成熟的重要体现。

时光回溯，在90年代初，整个郑州都没有户型、配套、环境等任何概念，在这一时期，单位建房、房改房、宿舍是住宅市场的主流。

本世纪初，郑州房地产发展刚处

于起步阶段，无论是开发商、建筑师还是消费者来讲，对住宅产品的认知度都还停留在较低层次。在户型设计上主要体现在：多层、一梯两户到四户，室内功能区分不明显，卫生间只设一个，厅只有一个，都是客饭厅合用。当时，买房只关注房子的面积大小，能够住几个人，对周边配套、小区环境、绿化状况等并不关心。

高层多半是每层多户的“井”字型设计，这种布局方式的缺点是户数较多，不能做到南北通透，从而采光、通风效果不佳，在室内设计上，常会出现“钻石厅”。

2005年左右，随着外来房企进驻和本土房企设计意识的觉醒，屋顶花园、大

露台、大开间、错层、动静分离等更加适宜人居的产品设计宣告诞生。通过调整平面形式，满足每一户的采光、通风、观景的需要，同时楼体的结构也发生改变，板式楼开始大量出现，室内设计更加讲究功能讲究完善，辅助用房增多，户型设计，更加讲究景观。

特别是在“9070”政策出台后，为了符合新规，开发商普遍开始重视户型的实用性，中小户型设计成为决定项目是否成功的重要因素。紧凑小两房、小三房在郑州楼市愈来愈多，特别是板式小高层的大量崛起，客厅、厅自然分开，卧室、书房、厨房相对形成独立空间，各房的日照、采光和通风都逐渐理想。

人居合一 空间创新也是“技术革命”

放眼楼市，不难发现，如今的住宅户型设计愈加重视“以人为本”，在设计上不但充分考虑了居住者的需求，而且不断创造出新的居住理念，使住宅的户型设计与周围的城市景观、人文环境、生态环境等融合在一起，实现“人居合一”的理想境界。

事实上，“9070”政策出台后掀起的户型创新，更多的是从一些细节着手，充分挖掘刚需市场产品的附加值，提高实用率，使消费者能买到更高性价比的产品。特别是随着近几年我市商品房市场竞争日趋激烈，开发商对于房地产产品研究的力度不断加大，精品楼盘开

始不断涌现，甚至由于户型优势的强化，快速带动房企销售。

比如，锦艺国际华都的89平方米两房变三房就是郑州户型变革的重要作品，甫一推出，就受到购房者的高度关注，该户型赠送的阳光房可做书房亦可做小卧室，而完备的教育配套和良好的景观设计更为其综合实力添彩。

除了在室内设计上明显往舒适型方向发展，住宅功能更加完善，很多户型设计的厨房外侧还设有工人房、独立卫生间和生活阳台，内侧与餐厅相连，厨房的采光、通风面好，功能完善，如有储

藏间、书房等。

从住宅内部使用功能来看，追求住宅空间的布局和功能安排，做到“动静分离、居寝分离、干湿分离、洗卫分离”。

而不断谋求创新的房企，则注重产品的情趣化，开发出符合年轻人审美观的挑高、错层等，如圣菲城的错层产品，空间层次感能迎合年轻人喜欢变幻空间的需求，使同样的面积有了更多生活的可能。通过58同城房产频道，记者了解到，此类产品在二手房市场依然是购房者关注的焦点。

“N+1”多变户型 超前设计实现“一房”多得

随着房地产限购等政策高压的持续，在郑州选择一步到位置业的购房者比以往增多，舒居与否成为购房选择的关键标准。

舒适性成为时尚。住宅设计开始全面考虑人的需求和生活的舒适性，如住宅中的双厅、双卫，独立的影音室、工作室、娱乐室，客餐厅的观景阳台，卧室的落地窗，复式住宅中的中庭空间、宽敞的休息门厅等。

而越来越多的精装豪宅、近郊洋房、大平层的应运而生也让市场产生了更多的关注，并在今年继续呈现出加速发展的态势。

尽管面积大意味着舒适度的提升，甚至有业内人士表示，“商品住宅设计要有一定的超前性，要将商品住宅的开发定位在以大、中户型为主，兼备特大户，淘汰小户的开发格局上，户型选择必须适度超前于人们的实际需求。”

不过，这并不是要盲目追求大户型，毕竟在房价不断攀升的现实条件下，真正的实用和舒适才是根本。

户型不能求“大”以满足家庭生活需要，应在户型设计上朝着更精细化、更灵活化方向发展，即“可变式”户型设计。可见，未来优秀户型一大特点：要能够适应居民由于家庭结构等的变化，而产生的对居住空间的需求变化。

以市场常见的“N+1”户型为例，常见的设计是：一是面积较大的开放式入户花园，购房者在后期装修中可以间隔成一个房间；二是设计一个户内阳台，这个阳台与外阳台相通，购房者可以通过后期加装落地窗变成一个房间。这种较自由组合的方式可提高空间利用率，实际上是变相送面积。

一套120平方米左右的户型可做成四房，甚至五房设计，而实用空间并不受影响。对于非常重视居住私密性和舒适性的现代人来说，真可谓“一房”多得。

除了赠送面积外，通过室内功能合理分区，将室内空间应用到极致。如立体化，在墙体上为家具预留嵌入式空间等，从而在不增加每户建筑面积或容积量的前提下，通过精心设计争取更多有用空间。

只有如此，才能在市场竞争中立于不败之地，提升产品附加值。

■重磅点击

综观近期市场关注度高的产品，无一不是拥有良好的户型设计，华强城市广场项目86平方米的三房两厅、70平方米的两厅一卫，公园道1号项目89平方米的三房两厅、113平方米的四房两厅等房源都是未开先热。

在当前房地产市场发展经历变革，产品开发水平不断提升的市场环境下，适时地提升产品的品质已成为应对激烈市场竞争的重要手段。户型设计的发展变化，表明住宅产品不断改良和升级换代，也意味着人们将住得越来越好。