

D 置业

责任编辑:周乐乐 电话:85311082



→ ② 再访翡翠城“速”回的细节

→ ④ ⑤ 婚纱照做成帘子挂在客厅里
这套新房竟然是黑白的

→ ⑥ 杭州人可在家门口投资港股了

90 平米的房子多了， 买还是不买？



芳满庭颇受好评的花池

对于下半年杭州的楼市来说，“90 平米”将是一个关键词。

据有关机构统计，仅杭州主城区预计就有 6000 多套中小户型新房源，以城北和城东最为集中。而且这批继“90/70”新政之后全新亮相的 90 平方米以下户型在设计上有了很大提升，比如普遍做到了全明、紧凑设计，还有的则开始强调社区环境、物业服务等。

低总价的中小户型扎堆上市，买还是不买？

那么多新房，还是选得顾虑重重

参加工作有三年的小胡正忙着找婚房，这时他才发现，就在自己悠哉游哉谈恋爱的时间里，买房已渐渐成了难题。

小胡的月工资在 5000—7000 元之间，这个水平已经算是不错的了。但与房价相比，小胡则有点底气不足。自打准备结婚，他便携女友跑遍了杭州大大小小的售楼部——和其他城市一样，100 平方米以上的大户型占了大多数——他发现，自己的存款还不够付首付。

“过去户型大总价高，现在要求开发商盖小房型，是给我这样的穷人一个能买得起房的机会了。”去年的“90/70”政策出台让小胡开始期待，眼瞅着下半年小户型就要扎堆上市了，他却变得忧虑起来。

“毕竟要考虑到长期住，还是觉得不方便。”小胡担心的第一点就是交通。他看过几个楼盘，最满意的是芳满庭。“89 方的户型还带有入户花园和花池，开盘价据称不到一万，首付 20% 的话，我还是能承受的。不过按照那边的地段，我需要配辆车，最好有个车位，这笔开支就不是小数目了，更何况，那里的车位配置还不到 1:0.6，根本容不得慢慢选。”

还有几个楼盘，地段一般，周边的配套也不怎么样，一折算下来，单位面积支付还是超出了小胡的预算。“现在不是还流行精装修吗？90 平方米以下的中小户型照样可以造得很豪华，卖价也可以高达每平方米一万多元，其实我倒不需要。”

另外一个困扰小胡的因素便是房间的面积。“现在的户型倒没有什么好挑剔的了，基本全明、大飘窗，每个楼盘还都有自己的特色，选择余地还是有的，不过前两天我同一位搞设计的朋友看过房，他说了句让我印象很深的话：现在的中小户型多是高层或者小高层，得房率不算高，有的户型造的是小三房，顶多算是两房半，小房间能放一张两米的床就不错了。”

小户型长期看并不是紧缺产品

事实上，像小胡这样担忧的人还是占了一定的比例。此前就有一些市场人士指出，“小户型并不代表中低价房”，“中小户型的选择者虽然总体付款数额降低，但单位面积支付并没有减少，单价甚至有可能提升”。

真是这样吗？

4 月 22 日开盘的万科·魅力之城是杭州首个按照“90/70”政策开发的地产项目，据今日透明售房网的公开数据证实：此次推出的房源全部为 89 平方米左右的两房户型，开盘均价 7100 元/平方米，创下了九堡地区房价的新高。当时，九堡的老楼盘单位面积售价只有 5000 多元，在售楼盘金海·

香槟湾、旅游·红苹果也只有 6000 多元。

“去年这一政策出台时造成了开发商的一定观望，导致了目前新房供应不足，新入市的小户型少，房价自然上涨。”旅游房产销售主管吴伟洪这样分析，像魅力之城在开盘当日就预订了近 90%。照他看来，下半年虽然有 6000 多套的中小户型扎堆面市，不过同市场需求来比，还将远远供不应求。短期看，供求暂时的不平衡使得未来几个月“90/70”项目的价格还是会有一定程度的上涨。

也有开发商表示，中小户型商品房成本加大也是因素之一。“同样的规划建筑面积，大户型比中小户型楼盘墙体面积少，再加上厨房、卫生间也能相应减少，同时可以减少水管、电线、门窗等设备的安装成本。如果都是中小户型，整个小区还要尽可能多地配置车位，类似的情况还有电梯，自然就要加大建筑成本。”一位不愿透露姓名的开发商告诉记者。

不过在采访中，专家还是建议那些打算购买中小户型的消费者，尤其是经济实力不强的年轻人，应该按照个人需求谨慎选择。比如有些偏远地段的楼盘，中小户型购房者拥有私家车的比例通常不高，因此要仔细查看项目周边公交线路如何，特别是地铁沿线的房子未来升值潜力大，值得购买；其次，由于中小户型的单价可能偏高，为降低生活成本，应全面考查住宅的配套设施。比如看看周边的超市、卖场、医院、学校、银行、餐饮等生活配套设施是否齐全。以中小户型为主的楼盘通常居住密度大，因此应选择周边绿化状况好，且具备较强物业管理能力的开发商。“接下来还会有供应高峰，长期看中小户型并不是紧缺产品。”

120 方左右的房源可能会更紧俏

中小户型多了，还有一个直接的影响——九十月份的一手房市场将面临另外一种尴尬，户型在 110 平方米—200 平方米之间的楼盘偏少。

据记者了解，在今后两个月新上市楼盘的名单上，银马公寓、九月庭院、江南春城、红苹果、绿城蓝庭、赞成岭上等少数几个楼盘主力户型在 100—200 平方米之间，其余的要么是豪宅，要么就是 90 平方米以下经济户型。

“其实根据杭州的销售情况来看，关注最多的还是 120 方稍偏上的户型，因为数量不多，需求量又大，可能会更加好卖，单价上甚至还要超过中小户型。”华元房产一位销售人员告诉记者，据他估计，由于受到宏观调控政策以及杭州特殊需求的影响，不止九十月份，在未来一段时间内，像这种中间户型房源偏少的局面还将会在杭州楼市继续维持。

不过他认为，新开盘的中小户型对于周边二手房的价格不会产生特别大的影响。一方面，二手房市场体系还是比较独立的，二手房源一般入市时间较长，房东最多也就是减少与一手房价之间的差距；另一方面，近期对二手房贷的紧缩政策也有一定的影响。