

中国楼市未来将出现四大趋势 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/265/2021_2022__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E6_A5_BC_E5_c57_265865.htm 建设部签发的《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》（以下简称《意见》）下发后，将会给楼市带来怎样的影响呢？业内人士认为最大的变化是房型的变化，业内普遍的一种观点是缩小版的两室一厅，或将成为未来的主流房型。其次，建筑类型也可能会出现变化，板式低层住宅或许被板塔结合的住宅样式所取代。小两室一厅将成主流户型 对建筑面积90平方米户型进行设计，专家普遍认为，可行的方案是等比例缩小房间和厅的面宽，将两厅变为一厅。据了解，目前主流的主卧面宽为3.9-4.2米，面积大约在14-16平方米。在不改变主卧进深的情况下，如果将主卧的面宽缩小为3米，则卧室面积可以减小为12平方米甚至更小。以此类推，其他部位的房屋面积，也可以据此改变，就可以保证两室一厅的房子被控制在90平方米以内。北京天鸿圆方设计员王刚表示，并非小户型就不能做成南北通透，只要缩小面宽，加大进深，做成长条状的，还是可以实现南北通透。当然，根据不同的位置，也会出现比较方正的户型，只是会比较少。如果想南北通透，多数户型就是这种窄面宽的长方形户型。为了增加户型数量，在设计上就会尽量减少公摊面积，因此，公摊会相应减少。王刚表示，新政策实施后，缩小的两室一厅将成为主流房型。当然，他认为也不排除将90平方米设计成小三居。他认为理想的两室，应该是房间面积各在15平方米左右，厅的面积在25平方米左右，卫生间5平方米，厨房8平方米。他表示这样的

房型总面积可以控制在90平方米以内。板塔结合型住宅将增加 为了增加居住的舒适度，很多开发商要建低密度、低楼层的板式住宅，但是小户型新政出台后，这基本不能实现了。业内人士认为，今后，板塔结合的高层住宅将取代板楼和低层住宅，成为住宅样式的主流。北京天鸿圆方设计员王刚表示，未来的住宅建筑设计将发生变化，板塔结合的高层将大量出现，因为这种建筑式样比较适合设计小户型。但是，王刚也认为，新政实施后板式楼不会完全退出历史舞台。90平方米的面积要求与板式房并没有矛盾。他介绍，在上海，也有相当数量80多平方米两室的房子在售。甚至有一些楼盘，也可以将不足90平方米的两室做成南北通透的板式房。住宅舒适度或会下降 不仅是户型和楼盘样式的改变，专家认为，90平方米的小户型可以建，但是会在一定程度上牺牲采光和通风，而这则会让房子的舒适度降低。清华大学建筑学院副教授周燕珉表示，建高层住宅的小户型，就要利用外廊来节约电梯空间，减少公摊面积，这样舒适度就下降了，通风会不太理想。周燕珉还表示，由于住户增加，停车问题会比较大，车位的需求大幅增加。由于地上停车位有限，只能建地下停车库，而且地下车库还要加大，成本相应会增加。由于小区内的居住人口增加，个人所享有的绿地等相应也会减少，居住舒适度会下降。北京三磊建筑设计有限公司董事长张华也认为，单从设计本身看，大家一直在强调住宅要南北通透，自然采光等条件，但南北通透在中小户型设计里非常困难。房价不会因此有变化 户型建小了，会影响房价吗？记者问了包括设计人员、开发商、购房人等各种人群，几乎所有人的回答都是不会。大家都认为，户型大小和平均房价没有什

么必然联系。相反，北京的很多小户型单价甚至更高，小户型的优势在低总价上。这也是很多购买小户型的人的普遍意见。日前，由某网所举办的一次关于解决中低价收入人群的住房问题是靠政府还是靠市场的争鸣中，90%以上的网友都认为应该靠政府的保障制度来解决，而不是单纯依靠市场的调节。中国国际工程咨询公司国际业务部副主任江林东表示，在国外，解决中低收入人群的住房问题，基本都是政府来完成的。其他专家也表示，虽然小户型的低总价特性可使一部分人买到房子，但是很大一部分人还是无力购买。举个简单的例子，建筑面积90平方米，单价8000元/平方米，总价是72万元，这也是一笔很大的资金，对于中低收入者来说，还是无法从根本上解决居住问题。要解决居住问题，还得依靠政府的保障机制，加大廉租房、经济适用房和限价房的供应。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com