

天津：新政逼出户型革新 户型创新决定利润 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/613/2021\\_2022\\_\\_E5\\_A4\\_A9\\_E6\\_B4\\_A5\\_EF\\_BC\\_9A\\_E6\\_c57\\_613362.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E5_A4_A9_E6_B4_A5_EF_BC_9A_E6_c57_613362.htm) 有关专家预测，新政所产生的影响将不仅局限于90平方米以下小户型市场，还将改变整个楼市的建筑设计理念。记者了解到，随着今年春季楼市开盘高峰到来，一大批全新住宅建筑形式即将面世。

新政催生创新户型产品 据了解，多个去年拿地项目目前均已完成规划方案，户型设计并没有出现此前媒体所猜测的“两套打通并一套”的简单模式，而是增添了许多创新元素。如万科在金色家园和东丽湖万科城推出的两室户型，增加了层叠式露台设计。这种露台隔层设置，每层露台挑高都达到6米，让住户有了充分与大自然接触、享受阳光的露天空间，同时又增强了私密性。松江集团在梅江南开发的水岸江南，主力户型只有80平方米，却户户送露台，送衣橱，送瞰景阳光凸窗，大大增加了小户型的空间利用率。新政的影响绝不仅仅局限于小户型，大户型市场也出现很多创新性设计。如国民地产在张窝镇开发的社会山项目，在津首次推出宽HOUSE产品。该产品分一跃二和二跃三两种户型，每套户型都是独立入户，开间都高达16米，一层拥有130平方米的小院，二层拥有120平方米的露台。乐康在中北镇开发的大地12城近期推出“六合一”邻里别墅，颠覆了市场上常见的行列式联排别墅规划，采取传统中式围合院落的建造理念，六户居民住宅围合成一个独立合院，宅、院、园、庭，空间层层展现，在突出私密性同时，又使园区富于韵律变化。户型创新决定项目利润 一直以来，房地产开发依靠的完全是雄厚的资金实力

。只要资本运作能力足够强，即使住宅设计千篇一律、毫无创新，开发商也能获得丰厚利润。而从今年开始，房地产商之间的竞争已经不再仅仅是资金实力的比拼，建筑设计能力也被提升到一个前所未有的高度。以招商地产今年即将上市的西康路36号项目为例，楼面地价约为6500元/平方米，地块容积率为1.26。如简单地按照多层公寓模式设计，以目前的单位售价很难支撑起该项目足够的利润。而招商地产并没有简单地采取单一小高层建筑形式，而是作出低密度市区稀缺别墅与少量高层酒店式公寓的规划。相关人士表示，通过住宅形式的改变，地块上原有的100余棵原生树木90%将得以保留，预期利润也可以实现。实际上，从去年开始，在开发商拿地策略中，建筑模式的创新已经占到相当大比重。一项新的设计形式所增添的附加值，可以有效提高开发商拿地时的竞争能力。万科、金地等知名房地产开发公司都相继成立自己的产品研发部门，把相当大精力投入到建筑形式和户型设计创新上。专家预测，随着地产行业不断发展，地产商将重新面临产品设计定位的考验，在设计领域的领先程度将会直接影响到地产商开发项目的盈利能力。1 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](http://www.100test.com)