

微型住宅或主宰楼市未来

分析人士表示,万科向中低端产品开发的尝试有可能引发行业巨大的革命,未来的中国商品住宅市场这种微型住宅仍然处于研发和市场探索阶段。

稿件撰写 林华

进入 2013 年,先是西安万科城的 18 平方米房,再是北京昌平金域华府,万科的微型住宅虽未正式面世,却已赚足眼球。

在西安万科城,作为万科微型住宅试验的成品,一间建筑面积 18 平方米、实用面积 15 平方米的公寓样板间,有着玄关、厕所、书房、衣帽间、卫生间……

分析人士表示,万科向中低端产品开发的尝试有可能引发行业巨大的革命,未来的中国商品住宅市场这种微型住宅仍然处于研发和市场探索阶段,短时间内难以大量推向市场。

有关专家指出,目前中国市场上生产的商品房 70%-80%是高档房,存在严重的供大于求,而低端微型住宅明显供不应求。因此建议有关部门制定一个住房基本标准,对住宅的建筑规模适当控制。

万科瞄上了微型住宅

2012 年,中国最大房地产开发商万科总裁郁亮在多个场合表示,万科打算将实验室里的 15 平方米微型住宅推向市场。

从 2010 年开始,受到日本和中国香港超小城市公寓的启发,万科集团建筑研究中心就开始着手进行微型住宅的研发,力求在极有限空间内,通过设计、智能科技和可变家具等元素,结合社区、公共配套和物业服务,实现舒适、时尚、便捷的居住感受。

在万科的构想中,如果要为中低收入人群提供居住解决方案,除了政府的廉租房,是否可以开发比如 15 平方米的微型住宅,让房子总价降低,从而让更多人能够买得起房?

据称,万科在建筑物理实验室里搭建了样板间,还采用了万科工业化住宅技术。比如,卫生间采用装配式的施工组织方式,几乎所有的装修材料都在工厂预制好,现场只需要进行安装工作。这将有助于住宅的工业化大批量复制生产。

去年,这个微型住宅还作为万科设计的一个特色在深圳香港建筑双城双年展上亮相过。从网络流传的图片来看,万科的微型住宅属于“麻雀虽小五脏俱全”,不仅有双人床和衣柜,还包含有厨房和浴室。

想象一下,一个面积只比停车位稍大一点的微型住宅,你的床头可能顶着卫生间的玻璃。这样的房子摆不下太多物件,也盛不下什么人生计划,即便是很寻常的计划,比如结婚生子,或许它看起来更像一个“鸽子笼”。

2013 年,先是西安万科城的 18 平方米房,再是北京昌平金域华府,万科的微型住宅虽未正式面世,却已赚足眼球。

在西安万科城,作为万科微型住宅试验的成品,一间建筑面积 18 平方米、实用面积 15 平方米的公寓样板间,有着玄关、厕所、书房、衣帽间、卫生间……

西安万科城项目紧邻大学城和高新技术产业开发区,18 平方米微型住宅的目标客户群,是 18-25 岁之间的大学生以及刚毕业的年轻人。这一定位,被业内专家认为无论投资或自住,都极具市场竞争力。

近日,西安万科微型住宅已经开盘,公寓属于商业性质,不限购不限贷。一期共有 1300 多户,其中 18 平方米的居多,大约有 700 多户。目前只接待整层投资的大客户,

即不零售,只批发。

据称,西安万科城对个人销售的是二期,89-130 平方米住宅,均价在 8500 元/平方米。照此计算,18 平方米迷你户型如果零售,总价约 15 万元。

北京万科近日确定在万科金域华府项目进行微型住宅创新实验,为在都市中奋斗的 20-30 岁青年人提供起步的居住和办公空间,其中公寓产品拟打造成 20 平方米和约 30 平方米两种微型住宅,为租赁性公寓。

据透露,北京万科微型住宅产品规划在北京昌平区回龙观,共 10 栋楼,高 5 层,所有楼栋的首层和二层都是为邻里服务的商铺;7 栋楼的 3-5 层是居住空间,约 400 套,只租不售,由万科物业进行规范管理;还有 3 栋楼的 3-5 层是小型办公空间,可以出售。

万科集团执行副总裁毛大庆近日表示,万科集团的微型住宅目前已进入政府审批阶段,该项目属于出租公寓,建成后由万科自持,不对外出售。首期有 300-400 套,如果除去公摊,每套面积在 15 平方米左右。

事实上,其他地产公司也曾做过类似的试验,比如龙湖,曾在 2010 年推出了重庆 U 城,主打 20 平方米的微型住宅。

龙湖集团精装中心总监吴钊海表示,几乎每个关键细节他们都讨论了不下 15 次——卫生间、厨房、卧室的设计,材料、空间的利用,甚至家具、灶台与地面的高度,都反复讨论过。

技术让微型住宅变得更人性化、更舒适是可以实现的,关键在于,你要为它付出多少成本,以及它是否能够带来相应收益。

万科总裁郁亮曾透露,房子越小越难做,建造成本相对来说要高许多,溢价空间也很小,15 平方米的微型住宅几乎没有任何收益,更是为了社会责任。

与此同时,得克萨斯州房地产投资基金美国世纪桥投资公司已筹集 1.7 亿美元资金准备投资中国房地产,并打算把重点放在自住型小公寓市场。

微型住宅概念也时尚

分析人士表示,目前中国住房供应结构与住房消费结构还很不对应,市场上生产的商品房 70%-80%是高档房,存在严重的供大于求,而低端微型住宅明显供不应求。

调查显示,购房者选择 90 平方米以下的中小套型住房占 40%以上,选择 90-100 平方米的占 35%。有关数据显示,近年来新建商品住房套型面积 90 平方米以下的基本上是供应多少销售多少,中小户型供不应求的矛盾十分突出。

与此同时,在房地产商的热推下,大户型楼盘价格居高不下。国家统计局 3 月 18 日公布的经济数据显示,2 月份全国 70 个大中城市中,新建商品住宅、二手住宅价格环比上涨的城市数量均扩大到 66 个。其中,北京和广州环比涨幅最高,达 3.1%。

万科董事长王石表示,房价越来越贵,小户型将会成为未来的主流。万科越来的一个很简单的逻辑便是:如果房屋均价无法变得更低,那么就试着将总价拉低,让更多人能够买得起房。

购房者户型选择变化		无房买房自住	改善居住	给子女购房	投资	为父母购房	结婚购房	小孩上学	其他
	2006.3	39.8	25.9	8.9	7.8	3.2			14.4
	2006.9	32.3	33.9	9.2	8.6	6.6			9.5
	2007.5	34.5	18.8	4.8	7.5	2.3	21		10.8
	2007.10	39	22.8	9.6	10.5	0.9	14.2		3.1
	2008.5	35.1	29.9	9.4	6.2	2.6	13		1
	2008.10	27.5	29.17	19.79	6.04	2.92	12.71		1.88
	2009.5	18.5	34.5	12.3	8.7	2.5	17.6	3.6	0.1
	2009.10	14.2	38.7	17.8	12.1	3	9.5	2.7	1.9
	2010.5	19	44.8	10.8	7.8	2.8	10.4	1.8	2.6
	2010.10	25.6	32	8.5	11.4	1.4	15.7	3.9	1.5
	2011.5	19.7	48.9	15.5	4.4	2	6.5	0.7	2.3
	2011.10	22.2	32.7	5.3	7.9	2.6	19.8	3.3	6.2
	2012.5	24.8	38.7	9.1	4.5	2	12.9	4.8	2

(单位:%)

据统计,中国城市的人均住房面积约为 29 平方米,而一些地方政府的目标是,到 2015 年时本地的人均住房面积最高要达到约 40 平方米,这显示在未来许多年中国对价格可以接受的小户型住房有广泛需求。

据研究机构估计,中国 2.3 亿城市家庭中,约有 5000 万个家庭的住房低于正常标准,这些住房往往缺乏供一家独用的卫生间和厨房,在 2030 年之前中国每年还需要建设 1000 万套住房。

谁都喜欢住大房子,可在资金不足及房价居高不下的情况下,大房子遥不可及。我们换一种思路就会发现,微型住宅是我们最理想和现实的选择。

中国青年报社会调查中心进行了一项 13661 人参加的调查(其中“80 后”占 60.9%，“70 后”占 25.5%)显示,52.1%的人认同超小户型让很多年轻人圆了住房梦,有 44.1%的人表示超小户型其实是年轻人的无奈选择。

在城市人口越来越密集,房价飞涨的今天,微型做到是一种有其屋,多开发式住宅、微型住宅到居者现实的发展,并将逐渐成为人类未来住房的发展趋势。

简单的说,微型住宅是一种经济的、高性能的、便捷的、可变的、平面紧凑、能具备生活基本功能且建筑面积较小的精巧户型住宅,可以是单体的,也可以是一种由很多单体组合而成的群体形式。由于建筑面积小,一般没有专门的客厅,其基本功能分区为三块:卧室、厨房、卫生间。微型住房居住人口一般是一至两人。

未来住宅应当特别强调功能的增量而不是面积的扩大,微型住宅正迎合了这一点。体量很小,占用的面积和空间都非常小,新技术的产生使得这样小小的住宅功能性更加强大。

微型住宅的居住主体多为单身青年和年轻夫妻,大多受过良好的教育,有着更高的成长需求,更多的消费欲望,微型住房是为了满足其基本生活需要的过渡性住房。在人生观和价值观方面,他们崇尚“自我设计”、“自我实现”、“自我完善”,有更加务实的判断标准,讲求实效、简约和时尚。

在中国这样一个高人口密度的社会,

房地产市场需要微型住宅的理念。越是大城市,越是发达的经济,这种理念就越珍贵。如果这样做的人多了,房子的需求就会减小,房价就会下跌,住房就变得越来越可以承受了。

在西方,微型住宅正在成为悄然兴起的新潮。在日本和欧洲,微型住宅运动开始成为气候。自美国次贷危机爆发以来,美国的许多大房子无人问津,而微型住宅却开始慢慢走俏。面积在 7-70 平方米,价格约 3.8-7 万美元的微型住宅,购买的人趋之若鹜,包括一些中产阶层。

在纽约、旧金山等大城市,成功的职业人士多是 24 小时不在家,生活非常简单,社会活动则十分丰富。购买微型住宅已然成为他们的精神时尚。

这种时尚,恰恰需要中国的中高产阶级学习。在北京、上海等大城市的成功人士,每天出门在外应酬,在家里待的时间其实很短。微型住宅更鼓励你投身社会、投身事业。特别是在市中心的豪华地段,微型住宅是一种很“酷”的生活方式。中国应该寻求符合自己生态环境的微型住宅生活方式。在这方面,中高产阶级应该带头。

微型住宅遇现实难题

有关专家表示,与降低安居成本的初衷相比,微型住宅的生存空间并不如想象中那般美好。难做的生意,难测的前景,这便是微型住宅眼下面临的尴尬。

据称,微型住宅项目也并非是非万科的首次尝试。北京的微型住房市场早先已有开发商试水。荣丰地产推出了微型住宅项目——荣丰 2008,其接近 10 万平方米的销售面积,在发售 5 个月内销售了 95%。但后来证明,该项目是典型的“叫座不叫好”。由于住户密度过大和公共设施拥挤,导致这里的居住品质极低。

在王石执掌万科的时候,也曾在广州推出过小户型廉租项目——万汇楼。该项目在 2008 年 9 月正式推出,房间面积在 30 平方米到 50 平方米之间,其租金明显低于周边市场租赁价格。

外界虽把万汇楼称作廉租房,但它却并非由政府主导,这是万科针对低收入人

“微型住宅”前景很亮

稿件撰写 环中

当大树变成了盆景,电子科技也进入微缩时代时,时尚的风向标指向了小型化的东西,就连房子都在进行“瘦身”。随着“微型住宅”的出现,人们买房子都希望越大越好的传统观念也将面临革新。

美国住宅“瘦身”运动

传统上,美国人热衷购买大房子,但随着房地产市场崩溃、能源紧缺和人们环保意识增强,越来越多的人不再“唯大独尊”,而是对一些仅十几平方米的小型房屋情有独钟。

美国得克萨斯州的麦科洛夫妇原打算购买一幢 300 平方米的大房子安度晚年,可最终他们买了一间只有 31 平方米的乡村小屋。小屋全部用废弃的旧屋材料搭成,售价 7 万美元。62 岁的李·麦科洛说:“这间小屋非常适合我们的生活方式。”

随着越来越多的人关注小房子,美国建

筑业也开始转变观念,将目光转向微型房屋市场。从事建筑行业 30 年的比尔·卡斯特里诺斯现在开始向人们提供价值 2 万美元的微型房屋。卡斯特里诺斯认为,微型房屋的公共空间更多,有利于人们更加“紧密”地生活在一起。

美国兴起的住宅“瘦身”运动,就是基于这种空间紧凑、建筑材料环保、具备生活基本功能的精巧型小屋子。这种既实用和简约,又健康环保的小屋子被定义为“微型住宅”。

“微型住宅”所体现出的“集约型”公共生活方式受到众多美国人,尤其是年轻人的青睐。有人因此宣称,美国的大房时代已宣告结束。

用料环保五脏俱全

53 岁的布拉德·基特纳 2006 年成立了得克萨斯微型住宅公司,专门利用废弃材料

建造风格迥异的“微型住宅”,迄今已造了 30 余间,售价 3.8 万美元到 9 万美元不等。“微型住宅”面积虽小,但“五脏俱全”。两侧有阁楼,楼下有卧室、客厅、厨房、浴室、室外有门廊。建筑风格也多种多样,其中备受欢迎的住宅风格是乡村式、英国古典式和荷兰殖民地式。

美国小型住宅协会会员德勒冈娜·弗拉特科维奇曾为一名客户设计一间不足 5 平方米的小屋,地面建材全部采用事先加工好的混合材料。这种混合材料比大多数建材更环保,因为它由废弃板材制成,不像木质地板或地毯需要用含化学物质的胶或蜡粘合。这种地面还可以吸收并保存热量,使房间冬暖夏凉。

“微型住宅”市场可观

如今,“微型住宅”距离人们的生活越来越近。2010 年上海世博期间,意大利馆“革

新意大利”主题展览中出现一个奇特的可移动“微型住宅”。它的整体面积不足 34 平方米,但是其内部空间被装饰得极具现代感,高科技元素随处可见。巨大的玻璃窗将内外相连,给人一种融入自然的感覺。虽然受到面积的限制,但是卧室、卫生间、客厅和厨房等的格局非常合理。

这种将实用主义、科技技术融为一体的住宅在欧美市场已经得到了初步认可。据悉,建筑设计团队与一个美国开发商达成合作协议,计划打造 100 户这样的移动住宅。同时,这种住宅在欧洲和亚洲市场的前景也不容小觑。

美国人杰伊·沙夫尔认为,“微型住宅”市场很有潜力,他在加利福尼亚州的公司着重研究和推广物美价廉、注重环保和更具时尚气息的“微型住宅”。他在建造移动式“微型住宅”的同时,还为客户提供专业的“微型住宅”设计方案,目前在全世界由他设计建造的精美“微型住宅”已经超过 500 间。

国药准字H46020636

®

快克

复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下
购买和使用

海南亚洲制药生产
海南快克药业总经销