

大多户型约在150平方米 深受三代同堂欢迎

烟台顶层复式楼热起来

专刊记者 夏超

住在顶楼,又是复式,虽然有爬楼之苦,却能独享一处佳境。以前的顶层复式楼不但是开发商的“头疼事”,而且也不受购房者待见;近几年,随着建筑设计的创新以及开发商营销策略转变,顶层复式楼正日益受到购房者的追捧。

近日,记者了解到,在烟台越来越多的购房者开始对顶层复式楼感兴趣,如今不仅小高层、高层电梯楼房,就连部分多层楼房也出现顶层复式楼。

业内人士认为,复式房从总体来看,最大优点是做到了动静分离。通常,日常的会客娱乐被安排在下层,而书房和卧室等场所则安排在上层,这样的安排能让公共空间更加开阔、个人空间更加私密化。另一个优点,可以让装修设计有更大的空间,通过对室内空间的再设计,可以融入更多的创意体现个性。此外,近些年开发商在顶层复式楼设计施工上狠下工夫,充分运用新技术、新材料,更加注重舒适性和个性化,外观上更加丰富。部分顶层复式楼顶层通过设立露台或退台,给业主开辟一个宽敞的露天活动空间,相当于让业主有了一个“空中私家花园”。

特定人群钟爱此类房源

记者调查发现,在烟台购买顶层复式楼的人群往往有些“特殊”:要么是有一定经济实力的二次置业者,要么是一家三代人居住。

在香逸中央项目,记者看到顶层都设计成了复式楼。销售人员透露,这20多套房子的买家,超过一半属二次置业者。“我们一般不会对顶层复式楼进行很大宣传,一栋楼只有一套,需求比供应量大多,可以说是有一套卖一套。购房者大多为自住。”售楼人员称,顶层复式楼因为量少且设计愈加科学,上下大约150平方米,适合居住,所以一般都会很快卖完。

据他介绍,顶层复式楼介于别墅与平层两种业态之间,发展到现在已拥有成熟、稳定的消费人群。他解释说,这类消费人群大多属于二次置业,有中产阶层的经济收入,追求居住的独立性,但又渴望三代人生活在一起的氛围。而且,这类买房置业的人数量不多,正好符合顶层复式楼资源稀少的特性。

在南部一家楼盘售楼处,记者得到了相似的回答。“目前购买复式楼的主要是一些白领和私营业主以及周边居民,他们购买复式楼大部分为自住。”该售楼部经理介绍,购买复式楼的家庭构成大部分是三代同堂,对他们来说,平层空间已没有新意,复式楼吻合这类人群的需求特点,而且顶层复式面积一般在超过150平方米,楼宇空间比较丰富,装修起来也比较有个性,是一种身份的象征,体现了居住的更新换代。

设计合理是选购关键

业内人士介绍,选择复式房,首先要看其平面设计是否合理,各功能区划分是否清晰流畅。一般来说,复式住宅由于上、下层自然间隔,往往下层安排公共活动空间,如客厅、客房、餐厅、厨房、卫生间等,上层则安排卧室、书房。这主要考虑主、客分区,使主人活动区间保持私密。其次,要看室内楼梯位置的

立面设计是否合理。楼梯既不能占去太多空间,又要方便实用,通常楼梯踏步的长度不能小于0.9米,梯级高度不能大于180毫米,坡度也不能过陡,要以方便搬运家具与适合居住为主。同时也不应破坏室内整体的协调,要方便以后装饰布置。

第三要看卫生间是否方便。选择复式住宅,要看卫生间的数量及其布局是否方便。有些复式上层没有卫生间,如厕要下楼,会很方便。另外,如复式住宅面积较大,应考虑单独设置主卧内套卫生间与客人卫生间。

第四要看清顶层坡顶房间的层高。对上层空间来说,如果居室处于顶层,很多情况下都设计成坡屋顶,购房时一定要看清楚坡顶最低点的净高,如果坡屋顶空间作卧室,净高低于2.1米的空间超过一半时,使用起来会感到不方便。

最后要看看顶层露台是否实用。一般顶层复式住宅都有比

较大的露台面积,销售时应是赠送的。在挑选时如有面积较大的露台,又有较好的视野景观,不用花很多钱,只需稍加改装,就可以隔出一个效果极佳的阳光室。或者喜爱绿色的主人可以将露台辟为一个楼顶花园,不仅造价不贵,而且别有一番美感。

烟台复式楼盘推荐(部分)



①新天地都市广场

房价:均价6900元/平方米

物业地址:莱山区迎春大街中段,逛荡河北侧

新天地都市广场总占地面积11.29公顷,将打造成为集购物、餐饮、娱乐、休闲、体验等多功能于一体的大型城市SHOPPING MALL,包括时尚百货、品牌超市、商务酒店、商业步行街、滨河商业街、国际影院等不同商业形态。目前振华集团已经正式签约新天地都市广场商业主力店。

②西山华庭

房价:最低价6630元/平方米

物业地址:芝罘区南大街西端(西炮台南路与南大街交汇处东南角)

西山华庭是集品质居住、生活休闲、商业配套等功能于一体的城市生活复合体,总建筑面积约五万平方米,由两栋20及23层高层城市高级公寓和一万平方米商业风情街组成;建筑造型采用典雅、复古、恒久的ART DECO风格,建筑基座为天然花岗岩,主体则为棕色高档面砖,是一道靓丽的城市风景线。

③暖山国际城

房价:均价8400元/平方米

物业地址:莱山区迎春大街与盛泉东路交叉口东北角

项目由北京知名开发商暖山投资开发,实力雄厚,开发产品全部是别墅、高端住宅,由中建三局承建,品质过硬。

④柏林春天

房价:均价6000元/平方米

物业地址:芝罘区黄务街道朱家疃(黄务立交桥南)

柏林春天以具有异域风情的德国小镇和庄园为蓝本,面对车山森林公园,利用地势的自然高差与天然坡地景观,小高层、多层、洋房及联体别墅错落有致,极具层次感美感。建筑形态上采用坡屋顶、钟塔等欧式建筑元素。立体园林景观,珍稀植被绿化率高,中央为莱茵河水景区。

⑤香逸中央

房价:均价5400元/平方米

物业地址:福山区福海路213号

香逸中央采用温暖的地中海风格,配合项目和建筑设计的特点。无论是铺装的颜色还是景观小品,在材料和颜色的选用上都以暖色调为主。景观布局动静结合,小区生活安全而舒适,整体景观空间功能齐全、层次分明。从地面的铺设到旁边植物的摆设都和建筑的完美搭配,融合成一幅赏心悦目的画卷。

⑥阳光首院

房价:均价9000元/平方米

物业地址:福山区汇福街与松霞路交汇处的东北角

阳光首院社区园林营造具有主题情景的景观效果,融入更多自然人文特色。以贴近人文宗旨,强调回归自然,促进邻里交往,赋予多主题空间的观赏性、可达性和舒适性。通过“城市景观绿廊—社区中心公园—组团邻里花园—街坊庭院绿地”的逐层递进,提供业主丰富的生活内容和体验。

编辑:夏超 美编/组版:宋晓霞

烟台热销户型推荐

REXIAOHUXINGTUIJIAN

名仕豪庭

开发商:烟台银丰投资开发有限公司

楼盘地址:南大街与毓西路交汇处

项目特质:投资型公寓、学区房

咨询热线:2608888 3608888

推广语:得核心者得天下

※南大街上,毓璜顶下,35-135㎡稀缺房源;
※一站式生活配套,构筑南大街首席生活之城;
※多种产品、10余种精品户型,户户都是精雕细琢之作;
※学区房,顶级名校教育,就在家门口。



两室两厅一卫
建筑面积:78.71平方米

鼎城国翠

开发商:烟台鼎城置地发展有限公司

售楼地址:金沟寨立交桥南100米路东

咨询热线:0535-6085577

推广语:优越之上 价值连城

※阔绰空间,独有双花园入户设计,开门即景,满园芬芳;
※超阔客厅,超薄进深,大方开敞,倾覆厅堂尺度定义,私享方正景观阳台,尽揽江山大意;
※干湿分区,动静分离,全通透,让每一个角落尽享阳光美景;
※超阔卫浴,精巧储藏室,高品质生活精致有序,风度依然。



四室两厅两卫
建筑面积:157.65平方米

《搜城·楼市》热销户型推荐广告

尺寸:9×11.5cm 订版热线:15098600860