

空间风格自由切换 满足家庭不同需求

全生命周期住宅 你会入手吗?

要是有一套房子,可以随着你的家庭生命周期推移、成长环境变化而“进化”,当你享受二人世界时,它可以是两房两厅;到了三口之家,它变成三房两厅;三世同堂甚至四世同堂时,它“进化”成四房、五房……你会不会认为这是个梦想?其实,这类房子被称为“全生命周期住宅”,虽然在昆明还没有出现,但是早在5年前就已经在北京、大连等地面市了。

应运而生

二孩时代 催生全生命周期住宅

一个人一生可能会面临多次购房。第一次是结婚的时候,且不论房款是父母出还是自己出,很多人会选择买婚房;第二次是夫妻俩经济稳定了,有了小孩,不论是一孩还是二孩,换一套大户型被提上议程。以上情况不包括经济条件特好的家庭,多换几次房也是可能的。

随着家庭成员的增加,家庭结构也随着时间的迁移发生不同程度的变化,规模越来越大,且越来越复杂,每个成员对生活空间需求的差异性也越来越明显。于是,具备更好适用性和成长性的全生命周期住宅应运而生。

全生命周期住宅概念起源于日本,完美契合日本社会生态中“城市再生”理念。其本质在于让一栋住宅承载每一位家庭成员的生活所需,通过空间的变化、功能的转化,使住宅可以随着家庭在不同阶段的需求变更而“进化”。这么说有点抽象,我们就以万科的“无限系”住宅来举例说明。

万科最早的无限系住宅始于2015年,基础户型被称为“万科芯”。直观来看,“万科芯”的户型没有室内墙体,只有一根承重“芯”柱,所有的剪力墙都在外圈。据介绍,为了满足力学要求,还加厚了楼板。“万科芯”基础户型的面宽10.2米,进深10.9米,面积约115平方米,预留了两套卫生间污水排水管道,1套厨房生活用水排水管道,以便日后房间可以进行一室、两室、三室的自由切换。

如果你以为这个“万科芯”只是一个无室内墙体、可按业主需求进行分割的住宅,那就错了。万科当时设计的可是一整套全生命周期居家解决方案,而不是只卖给你一套“空”房子。整套房子后期设计也较为精巧,其用于分割空间的并不是轻质

隔墙,而是将柜子与墙体合二为一,既能分割空间,又能有体量惊人的储物,称之为“收纳墙”。

“万科芯”后来被定名为万科的“无限系”,先在天津落地。此后,万科觉得之前的“万科芯”还不够完美,又经过一年多的沉淀,再一次推出了“万花筒”,也就是之前“无限系”的升级版。与之前的“万科芯”相比,最显眼的还是那根“芯”柱。但“万花筒”的基础户型又有了两点明显的改进,一是增加了阳台,而且是双开间大阳台;二是预留功能齐全的3套厨卫排水管道。这个产品设置了不同的面积段。据悉,其125平方米的户型有6种转换模式。

同样,这次的“万花筒”也不仅仅是变换一下户型。要知道,万科是做精装的,“万花筒”除了“户型无限”,还有“颜值无限”“收纳无限”“智享无限”。推广期间,万科提供了3种不同风格的装修方案让客户自选,同时将玄关、餐客、厨房、卫生间、卧室、阳台打造成六大收纳板块,还标配了健康包、性能包、尊享包、智能包。

可见,全生命周期住宅是一次对传统住宅的划时代革新,是以客户需求为导向的一站式定制化居住服务体验。通过全新的结构体系优化及先进的施工工艺,实现了灵活多变的空间布局,不仅满足不同客户对户型多样化的需求,更提供了后期改造的无限可能。同时,可以提供针对户型设计的定制化家居收纳服务,保证每一款家居收纳产品都是为户型量身定做的,模块化的可变单元让全屋收纳可以随着客户需求的改变而改变,真正做到全生命周期定制化。

业内声音

落地不易 或许只是看上去很美

家装设计师张静认为,“全生命周期住宅”只是看上去很美,要落地却没那么容易。因为它不仅仅是软装的挪移,搬下沙发、挪下柜子什么的。它涉及的是家庭格局的变化,比如墙体重新拆卸重装,其户型在设计、成本控制、工程管理上难度都很大。“一个房企,要在一个面积段设计出有优势的热销户型就已经很不容易了,而全生命周期户型要做的,是在一个框架里排出多种布局。说白了,就是好几个户型合为一体,还要相互之间可以转变,建筑设计对结构要求也更高,各类成本都会上升。此外,这类项目基本是带装修的,如果客户不喜欢现有户型,自行改造成本也很高。”

张静告诉记者,户型的设计,不管可不可变,底层逻辑是对空间的使用需求。全生命周期户型需要把握多个人生阶段的空间使用需求,把握不准需求,墙拆得再灵活也只能是“零生命周期”。一个户型一旦面积定了,用单纯的加减法也能算出来功能空间的上限,比如90平方米现在最多只能做“322”户型,即三室两厅双卫户型。在考虑怎么做两房、三房转化的全生命周期户型之前,先要问一个问题:单纯作为一个传统“322”产品,你家的户型在市场上有没有竞争力?如果一个房企,做传统户型都把握不准市场需求,到了可变户型阶段也是一样赢不了。“一个符合市场的户型,就是标准化的产品线加上20%地方化的创新。”

业主文女士此前居住在大连,她认为,目前有些全生命周期的户型划分阶段不合理,从二人世界到孩子出生,正常来说时间跨度可能最多也就5年。两个户型之间的转化,房间内几乎所有的隔墙都要改造,可以说是劳民伤财。真正的全生命周期户型,应该是要尽量减少房间布局大范围的改造,反而是通过一些小的调整,就能够实现空间的多功能使用。例如,万科185平方米的四房,通过两扇门的开和关,就能够实现专享空间和公共空间的自由转换。

链接

全龄化社区注重 提升居住舒适度

相较于可变化的户型,全龄化社区对于居住舒适度的提升以及充足的优化空间,也为全生命周期住宅提供了另外一种思路。

保利

满足各年龄段需求

保利第五代全生命周期“和悦系”住宅,其重点不在空间布局的变化,而在于细节对各个年龄段需求的照顾。主卧室增大进深,减少面宽,预留700毫米婴儿床的位置,房间内无级差走道与防滑处理设计提升居家安全,打造方便长者通行的零高差门槛石等。

中梁社区 打造儿童活动空间

中梁社区的共享空间打造也能够满足全龄化的需求,比如已经在中梁项目中推广使用的移动“健身舱”,结合周边的景观共同打造,可以一边健身一边看护小孩。同时在社区中的儿童活动空间,充分考虑家长对幼儿的看护需求,设计了不同功能的模块,包括婴儿车停放、直饮水、收纳柜、物联网看护等。

香港 小区会设置会所层

这类住宅,在香港也常见。香港户型面积小,很多家庭不管怎么改造,也没办法实现单独的书房,因此在公共空间上面会有很多考虑,来满足全年龄段的需求。例如,很多小区会设置专门的会所层,除了健身房这些运动设施,还会设置专门针对小孩放学回家以后写作业的电脑房、琴房,解决家里没有书房的问题;设置专门针对老人消磨时间的棋牌室,解决退休老人的日常休闲问题。

本报记者 阿芳

