



商品住房地下室市场探析

商品住房地下室市场探析

在过去，普通住宅的地下室主要作为储藏室堆放杂物，自然光匮乏、虫蚁多生、隔绝性较强。随着地下空间所承载的功能与生活场景日益丰富，开发企业将首层与地下部分连通，增添采光井或下沉花园设计，有效调节了地下空间的亮度、温度，使地下空间环境不断趋向地上自然环境。

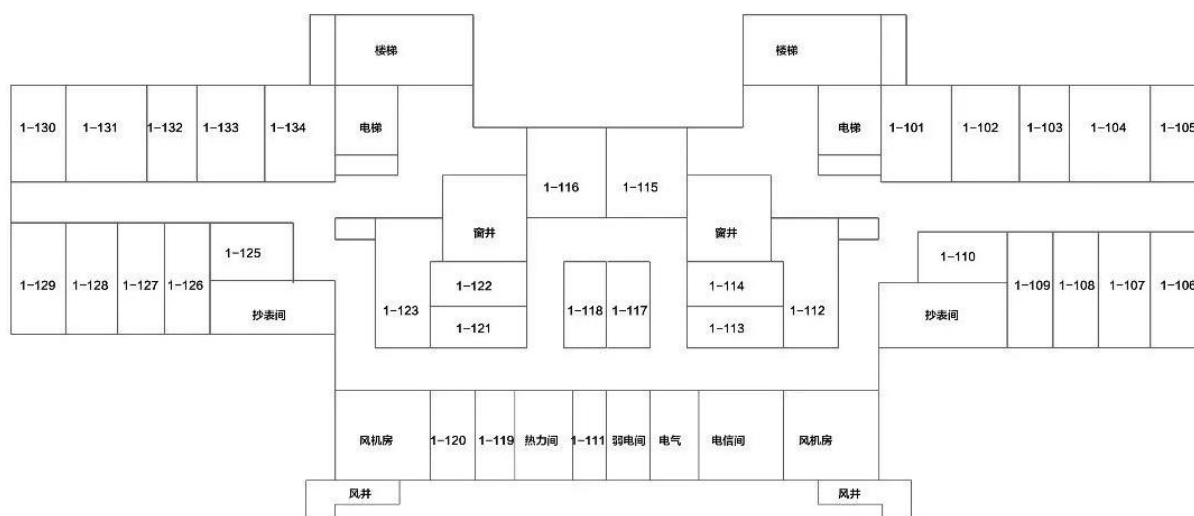
——地下室的不同设计

地下室是指房间地面低于室外地平面的部分，按照构造形式分为地下室（室内地面低于室外地平面的高度超过室内净高的 1/2 的空间）与半地下室（室内地面低于室外地平面的高度超过室内净高的 1/3，且不超过 1/2 的空间）。过去的普通住宅，地下室多作为独立的附属库房使用；近年来，开发企业将首层及地下室做成下跃产品，以此提高一层去化水平。

基于地下空间环境与地上的差异，购房者对下跃产品中地下室的采光、通风、布景要求也越来越高。为了提高人们对地下空间的利用率及舒适性，采光井设计进一步发展成为下沉式庭院建筑。

一、储藏室

储藏室是位于住宅室外地平面以下的房间，建筑空间为单层或多层，主流面积约 15~30 m²。地下储藏室环境较差，多作为辅助库房，用于存放物品；部分购房者会根据自身需求，将其改造为琴房、酒窖等场所。



储藏室分户平面图

资料来源：公开资料

二、下跃产品

(1) 采光井式下跃

采光井主要用于采光、通风，一般面积不大，可以由四面房屋围成，或者由三面房屋一面挡土墙围成，或者是两面房屋一面挡土墙围成。由于设计布局的限制，采光井一般位于房屋南侧，与会客厅相连，洗手间等功能房多为暗房。



下跃户型图 — BI 采光井设计

资料来源：链家

(2) 下沉式庭院

下沉式庭院又称花园层，由于地下室庭院面积较大，利用高差布置造景，使得采光更加通透，近似于地上一层。其中，台地下跃户型借助地势，将部分地下一层向外推出，从一侧来看相当于一层，背侧看来是下跃层。



下跃户型图 — B1 下沉式庭院设计

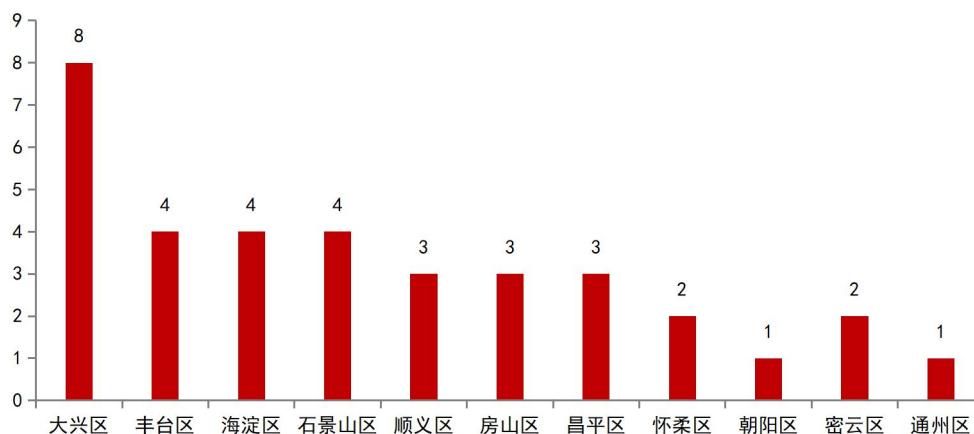
资料来源：我爱我家

——不同地下室产品型市场

一、北京地下室市场

2020年7~11月，北京市批准预售项目63个，其中12个项目地下部分设计为储藏室，另有35个项目设计为下跃户型。下跃户型中，其中74%地下部分为采光井设计，26%为下沉式庭院设计。

2020年7~11月北京市各区县下跃项目统计



资料来源：北京市住房和城乡建设委员会

二、不同地下室产品价格

我们调查了单独发放预售许可、可以办理单独产权证的地下室的市场数据，呈现如下特点：

1、储藏室

储藏室规划用途多为地下仓储、库房，经测算，一般情况下，地下储藏室成交单价为首层

单价的 20~30%，成交总价约为首层总价的 6~10%。

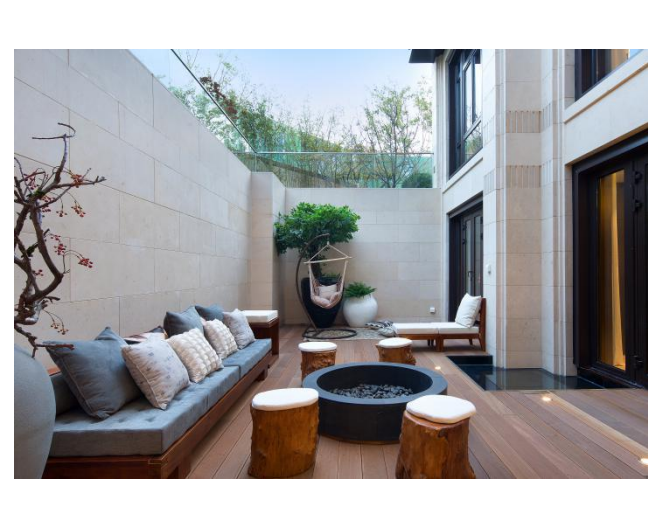
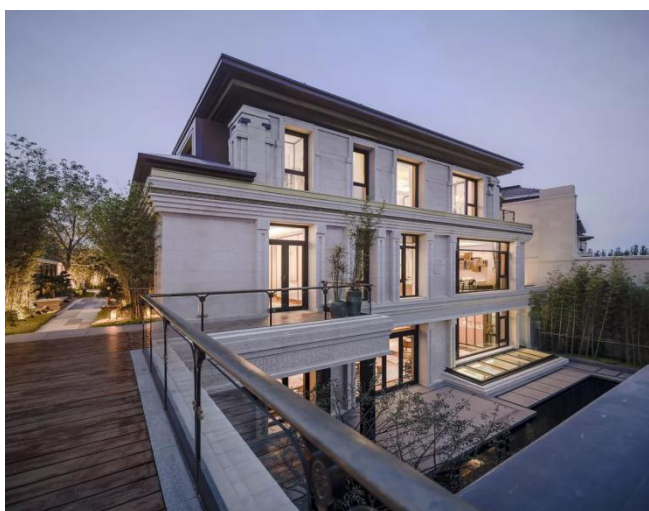
项目名称	区域	平均面积 (m ²)	平均单价			平均总价		
			储藏室 (元/m ²)	一层 (元/m ²)	储藏室较 一层占比	储藏室 (万元)	一层 (万元)	储藏室较 一层占比
江山风华	大兴区	28	9983	47559	21%	28	478	6%
西山锦绣府	海淀区	26	28696	57986	50%	83	655	13%
阳光城·溪山悦	密云区	34	5073	19551	27%	17	176	10%
合景领汇长安	门头沟区	18	14114	46431	30%	26	377	7%
橡树澜湾	丰台区	16	17485	51440	32%	24	449	5%

资料来源：中指数据库

2、下跃产品



采光井式下跃



下沉式庭院

资料来源：公开资料

经测算，一般情况下，负一层成交单价为首层单价的 **30~40%**（规划用途为仓储、库房等），成交总价约为首层总价的 **30~40%**。

项目名称	区域	平均面积 (m ²)	平均单价			平均总价		
			负一层	一层	负一层较	负一层	一层	负一层较
			(元/m ²)	(元/m ²)	一层占比	(万元)	(万元)	一层占比
新城国誉府	顺义区	86	13542	39865	34%	117	367	32%
公园十七区	顺义区	109	22673	60185	38%	240	705	35%
燕西华府	丰台区	111	15902	42604	38%	181	451	40%
中铁山语澜庭	房山区	83	12230	37944	32%	101	342	30%
金地·大湖风华	房山区	77	19239	38612	50%	150	538	28%
首开·熙悦观湖	房山区	98	14678	37244	39%	144	272	53%
翡翠公园	昌平区	118	19996	53458	37%	236	662	36%

资料来源：中指数据库

下跃产品中，由采光井升级而成的下沉式庭院倍受青睐，庭院采光佳、景致良好，空间层次丰富，从而单价占比水平略高于采光井式下跃产品占比水平。

总体来看，储藏室单价占比略低于下跃产品占比水平，储藏室功能局限，而下跃产品不仅面积较大、功能更广泛，而且兼具采光，尤其是下沉庭院可以实现“双首层采光”，大大提升了入户感受，因而价格水平略高。基于总价逻辑，储藏室功能单一，其面积通常远远小于下跃层面积，因而储藏室总价占比水平远低于下跃产品占比水平。

不同地下产品与一层价格关系

	储藏室式		下跃产品	
	单价	总价	单价	总价
一层	A	A'	B	B'
B1层	$A \times 20\sim 30\%$	$A' \times 6\sim 10\%$	$B \times 30\sim 40\%$	$B' \times 30\sim 40\%$

住宅的地下部分具体到每一个项目，价格比例会有自己的个性差异：储藏室主要影响因素为建筑面积、总价水平等；下跃产品主要影响因素为楼栋位置、户型、地上地下面积占比、总价水平、朝向、花园大小等。

——总结

一般情况下，地下储藏室面积较小，通风、采光条件欠缺，主要用于放置杂物；下跃户型的地下部分功能性更完整。购房时，选择下跃亦或是平层，都需要结合自身需求判断。



首佳顾问版权所有 违者必究

总部地址：北京市海淀区紫竹院路 116 号嘉豪国际中心 B 座 7 层

联系电话：010-58930818

服务及投诉热线：400-106-0166 400