

# 看懂户型图 买房更轻松

□ 许功让

对于刚需买房的人来说,预算有限,户型难挑。看房看多了之后,会有非常强的经验和直觉:一个房子喜不喜欢,在看户型图时基本有把握。

现在,我们来说一张户型图能解读出什么信息。户型图读得好,选房有效率,更有可能找到心仪的房子。

## 一、看主朝向

如果没有方向标注,默认上北下南,左西右东。通常一个户型里的客厅和主卧是最好的主朝向。

很多人追求正南正北,但其实每个朝向都有它的优缺点。很多人讨厌朝北的房子,但只要窗户开得大,采光完全没有问题,尤其是下午的光线,比朝东的还好。

最好的朝向是南偏东10°~30°,这个朝向有全天最好的采光,又能避免西晒。

在挑不到最佳朝向时,最好放弃对南向的执念。很多南向向中间套,采光通风一般,不如东西通透的舒服。朝向还得结合景观和街道,包括对面有没有遮挡。

底层的南向,采光很有可能比不上高层的北向。

西北是最次的朝向,因为我国大部分地方冬季吹西北风,开发商的窗户密封性有些不太好,一到冬天就漏风,还得花钱换窗户。

## 二、看开窗

户型图里画横线的是窗户。直接朝向室外的窗户,采光要比经过阳台进来的间接采光好。

出于对建筑保温的考虑,国家的建筑规范对住宅的窗户大小有明确规定。所以,你能接触到的户型,窗户一定买大不买小。和入户门开在一个方向的窗户,采光也很一般。厨房没窗的情况少,按照建筑规范,住宅的厨房必须独立且开窗,避免煤气泄漏,厨房的开窗也可以开得很小或者朝向很差。

卫生间没窗的很多,但都会有通风井,方便通风。这里强调一个常见的误区,卫生间通风好不好,有没有异味,和卫生间有没有窗户没有太大关系。很多明卫装修或日常使用时不注意,通风很差,舒适性比不上好好装修的暗卫。总之,明卫加分,暗卫也不造成困扰,不影响购买。

## 三、看房间形状

户型方正,空间利用率高,但不是说整个户型的轮廓也一定要方方正正。很多人避之不及的“刀把形”“手枪形”,乍看不“方正”,但仔细看,每个房间都非常规整。另外,有些房间预留了内嵌柜体的位置。只看墙确实不方正,但加上柜子后,整个房间就圆满了。这种设计的空间利用率非常高,且装修后特别好看。原始户型有这种的,是好户型的几率非常高。

需要提醒的是,餐厅或餐厨最好当作一个整体来看。很多户型餐厅要比客厅小一截,这种户型餐厅的大小被限定住,使用起来不如餐厅和客厅整体都方正的户型灵活。



## 四、看房间进深

面宽,是窗户所在的那面墙。进深,是窗户旁边那面墙。合理的进深比例,在1:1~1:1.5,能够兼顾采光和

保温。后面的数字越大,房间越细长,靠里的采光越差。另一个需要看的,是屋子最中间的位置,离窗户有

多远以及有没有实墙挡光。可以参考下面这个数据粗略的表格,大致看看屋子中间会不会常年黑暗。

## 五、看动线

从这个房间到那个房间经过的路线,就是我们讲的动线。看动线,其实就是看这些房间组合得好不好。与生活关系最密切的两条动线,莫过于“厨房—餐厅”和“卫生间—卧室”了,这是重要的生活动线,都是越短越好。动线长了,对年轻人来说只是多走两步,对老年人来说很不方便。

还有两条重要的家务动线,是“大门—厨房”和“洗衣机—阳台”。这都是考虑到手里拿着重物要走的距离。还有一条动线,叫访客动线。顾名思义,就是别人到家里做客,要走的路线。通常访客动线是餐厅、客厅、次卫一路。家里的卧室开门最好都不要开在这条线上,不然客人上个卫生间就

能把全家人的卧室参观个遍。最好的办法,就是把上述提到的5条动线,都用笔在户型图上画出来。如果几条动线都经过同一个位置,说明这里是交通空间。交通空间太大,会浪费面积,除了走路什么都做不了。客厅最好不要被太多动线穿越,看着电视总有人走来走去,很麻烦。

## 六、看房间分布

一个家分成动区和静区:动区是客厅、餐厅、厨房,还有其它公用的房间,是日常起居活动的地方。静区是卧室,是休息的地方。每个人的作息

时间不同,动静不分,容易相互干扰。动静分区很大程度上等于公私分区,就是公共区域和隐私区域分开。很多三居和四居会有这种布置:有一个房间会被单独放在进门的地

方,远离其它卧室。乍一看是照顾生活习惯不同的两代人,房间朝向还不错(和客厅、主卧一样是主朝向),这样的房间在动静分区上并不好,有人在客厅活动、进门出门都会被打扰。这样的屋子,当书房、客房、多功能房乃至保姆房都还行,但不合适当作家人的卧室。这个分区,还要参考开门的方

向,因为门的隔音最弱。虽然两个卧室紧凑,但门开向客厅,一旦客厅有什么动静,两个房间都睡不好觉。这种户型,卧室隐私也容易被侵犯。所以,3居以上的户型,出于动静分区的考虑,不可避免地会有一条长走廊。虽然看起来浪费面积,但在舒适户型里(100㎡以上的三居、120㎡以上的四居),卧室走廊比朝厅要好。

## 七、看房间大小

不要相信开发商的彩图,你永远不知道他们把家具缩小了多少倍。没有尺寸的户型图没有意义,如果你的户型图上没尺寸,一定要让售楼顾问给标注好。不同布局下的客厅、餐厅、卧室尺寸,参考下面这些图示就好。这里列出的都是最小尺寸。

## 八、看厨卫玄关

厨卫玄关这三个地方,是非常讲究高效利用的地方,但恰恰是开发商最容易忽视的位置。大门不要两边都顶着墙,至少要预留30cm宽的位置,可以放下玄关柜。厨房,舒适面积至少要有4㎡,最好冰箱也能放进去。台面的长度,最少有2.1米长,炒菜切菜才不会显得紧巴巴。卫生间,这两种布局,分别也得满足下面两个最小尺寸才好用。

## 九、看通风

有一个看家里通风的方法:用线条把所有不是一个方向的窗户连起来,这些线条就是风流动的方向。一条线拐弯90°超过3次,通风效果就会大打折扣。而线条没有覆盖的地方,就是家里的通风死角。现在关于南北通透有一个误区:一定要南北之间没有任何阻拦。风是会流动的,房门打开就能畅通无阻。按这个方式看,虽然南北是两个房间,并没有直接打通,但丝毫不影响通风效果。不过现在有新风系统,可以完美地解决通风问题。

## 十、看承重墙

按照前面9个步骤看出屋子有一些毛病后,还要看看能不能通过拆墙,改变开门位置的办法,改善或解决这些问题。如果墙体颜色有黑有白,深色部分就是承重墙。除了这些墙和外墙、烟道之外,所有墙都可以拆掉。如果没有标注,有一个简单的方式可以参考:哪一面墙可以横穿穿过整个户型,最有可能是承重墙。明显比其它墙厚的墙体,很大可能是承重墙。

## 十一、看楼层平面图

最后,看开发商的整层楼的平面图。有些问题在户型图里会被掩盖起来,但在楼层平面图会看得一清二楚。有很多户型看起来南北通透,其实北面朝向天井,消防通道会从窗而过。老式的塔楼有很多凹陷部位,看起来有窗户,其实采光非常差。品字楼最容易出现阳台对着邻居屁股。还有卧室、卫生间和邻居大眼瞪小眼的。

看完上面11步,基本能筛选出你心目中的好户型了。但如果自己能事先想好家具如何摆放布置,那就更方便挑出适合自己的户型。买房之前,多关注设计布局相关的内容,你也可以慧眼识珠,找到属于自己的好户型。

## 猎天·地王公园府

### 户型鉴赏:

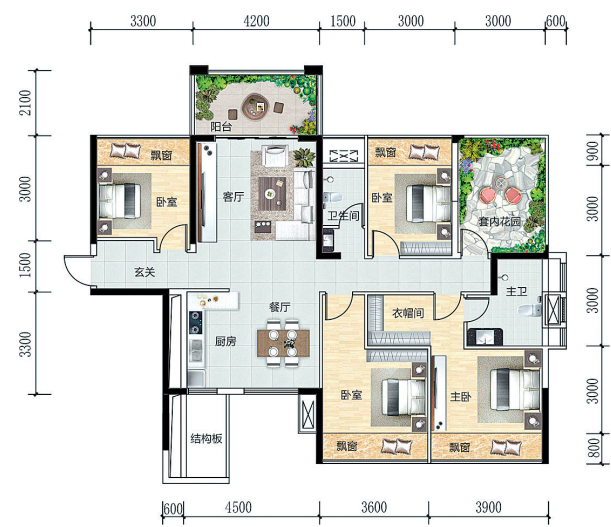
五房两厅两卫,建筑面积143.90㎡,公摊面积23.60㎡,拓展面积29.75㎡,真正实现“0”公摊,满足您对品质的需求,容纳更舒适的生活体验。猎天·地王公园府,深耕城市人居习惯,将每一位家庭成员的享受都精细考量。大开间户型设计,全屋通透,高拓展,大尺度,带来极致的生活享受。

### 户型品鉴:

- ◆户型格局方正,动静、干湿合理分区;
- ◆室内高挑空间,让生活增加“宽”度;
- ◆卧室全景落地飘窗,空间自然延伸;
- ◆套内花园配置,多一间房,多一种生活。

项目电话:0772-4995666

项目地址:来宾市桂中大道西166号



## 裕达·天悦城

约92~137㎡ 精品三房/阳光四房/奢阔五房  
超大面宽,南北通透,阔景阳台;  
多种户型,雅致宜居,敬献全城;  
新品蓄势待发,全城争藏,置业正当时!

### 莱茵公馆9#

4房2厅2卫 建面约137.4㎡  
【南北通透】【阔景阳台】【景致飘窗】  
入户玄关,匠心独到,出入井然有序。  
约7.3米超宽观景阳台,尽揽四季景致。  
超大观景阳台客厅,宽敞气派,招待宾朋其乐融融。  
厨房与餐厅相连,料理生活更加便利自如。  
朝南主卧套房,私享独立卫浴,自带飘窗,尊享舒适。



### 锦绣花园7#

4+1房2厅2卫 建面约137.7㎡  
入户玄关,小细节大品质。  
南北双阳台,居家生活处处有景。  
餐客双厅一体,兼顾实用与舒适度。  
卫生间干湿分离,保持居家清爽洁净。  
主卧配备270°观景飘窗,小天地大视野。  
L型厨房,取、洗、切、炒一气呵成,动线合理。  
【入户玄关】【观景阳台】【L型厨房】



## 汇金苑

### 户型鉴赏:

3+1房两厅两卫,建面约115.09㎡,弹性面积约13.60㎡;

- 实用3+1房,动静分离,干湿分区,布局科学,完美提升居住空间;
- 三大卧室朝南通透,尽情享受阳光清风;
- 全景落地大飘窗,尽享宽度空间;空间比例适用,崇尚自由生活;
- 客厅6.6米超大阳台,窗外美景尽收眼底;
- 带生活阳台的4.1米大厨房,居家更惬意,明窗设计,通风采光更佳;
- 双阳台设计,与自然零距离接触;
- 次卧空间充裕,格调雅致;
- 客厅、餐厅、观景阳台一体化,餐客相连,妻子端出美味诱人的食物,入眼即是温馨家常!

项目电话:0772-4833 000

项目地址:来宾市飞龙路71号汇金苑营销中心(宏福市场旁)



### 明珠花园6#

3房2厅2卫 建面约110.9㎡  
【南北双阳台】【大面宽客厅】【景致飘窗】  
南北双阳台,清风阳光流连忘返。  
大面宽阳光客厅,格局方正严谨,彰显大家风范。  
卫生间干湿分离,保持居家清爽洁净。  
主卧空间开阔,朝南面向,保证采光,亲和自然。  
主卧观景飘窗,容纳更多美景阳光。  
厨房紧邻餐厅,美味生活加速传递。

项目电话:0772-6686888

项目地址:来宾市兴宾区龙湾路裕达·天悦城营销中心