

# 买房子功能分区应合理

## 选住宅等于是选一种生活方式

和福利分房时期大不一样了,现在人们花自己的钱买住宅,当然不是要买大的,而是要选好的。什么样的房子好?是越贵的越好,越大的越好吗?

### 购房需要贴近生活

好房子的标准,应强调符合人的居住行为,各功能分区应该明确,布局紧凑,最大可能地利用所有的空间。随着住房从生存型向舒适型及享受型的过渡,人们花钱买房已不单纯是买面积,而是买功能,买品质,买享受。有人提出“设计住宅,首先要设计生活”,不无道理。而我们选择住宅,实际上也等于在选择一种生活方式。

现在选房,“三大一小”(大客厅,大厨房,大卫生间,小卧室)模式已经过时了,因为“三大一小”是针对当时住宅面积控制在七八十平方米左右时提出来的,目的是在有限的总面积里,把房子设计得更舒适、实用。随着人们居住水平的提高,普通住宅的面积有了稳定的扩大,现在许多住宅面积已达到130平方米至170平方米,从生存型发展到了舒适型、豪华型。面积扩大了就要求空间功能关系合理,做到公私分区、动静分区、洁污分区,功能要求越来越细化,比如一个客厅演变为一个客厅加一个餐厅,客厅设计要求完整,增加书房、工人房、更衣室等。

购房,应当有个全方位多层次的考虑——地理位置、规划设计、经济价值、物业管理、居住理念等。在对“硬件”设施的考察中,除了参观样板间,购房者还必须依靠“纸上谈兵”。但常常是精美的售楼书配以各种新潮的理念,让人眼花缭乱,线条和色块构成的

平面图更让普通的购房者难以体会住宅性能的优劣。

挑选住宅至少需要以下几种图:规划图、单元平面图、户型平面图。规划图反映了小区的规划布局,这直接关系到所挑选户型的具体位置,涉及到环境、交通、服务设施等多方面因素;住宅单元平面图体现了一个住宅单元中几种不同户型的布局,它们之间的关系可能会影响到住宅的使用,比如窗户和阳台是否互相干扰,入口是否相邻太近等;户型平面描述了一套住宅的面积与房间布局,其尺寸、位置、形状、相互关系等基本参数体现出住宅的基本功能和经济性能。

### 公私分离 动静分离

区分住宅的基本功能:一套住宅应具备六大基本功能,即起居、饮食、洗浴、就寝、储藏、工作学习,这些功能根据其开放程度可以大体分为公、私两区;根据其活动特点可以分为动、静两区。公共区:供起居、会客使用,如客厅、厨房、餐厅、门厅等。私密区:供处理私人事务、睡眠、休息用,如卧室、卫生间、书房等。动区:活动比较频繁,可以有较多的干扰源,如走廊、客厅、厨房等。静区:要求安静,活动相对比较少,比如卧室、书房。

这些分区,各有明确的专门使用功能。在平面设计上,应明确处理这些功能区的关系,



资料片

使之使用合理而不相互干扰。

起居室(客厅):两个基本原则是,其一,起居室的独立性;其二,起居室的效率。现在,有的户型中起居室也仍然保留着过去“过厅”的角色;有的户型设计了独立的起居室和交通空间分离,但也因此相对增加了户型面积。此外,要考察起居室四周的墙面是否好用,开门、开窗、阳台、卫生间位置是否恰当,否则会影响家具的摆放与使用,降低空间使用效率。起居室的采光口小或采光口凹槽深,会影响室内采光,使起居厅较暗。

厨房:购房者应当首先考虑自己的烹饪、饮食习惯。

卫生间:满足三个基本功能,即洗面化妆、淋浴和便溺,而且最好能有所分离,可以避免使用冲突。从卫生间的位置来说,单卫的户型应该注意和各个卧室尤其是主卧的联系,

双卫或多卫时,公用卫生间应设在公共使用方便的位置,但入口不宜对着入户门和起居室。

卧室:一般来说主卧室的面宽不应小于3.6米,面积在14至17平方米左右,次卧的面宽不应小于3米,面积在10至13平方米左右;其次,应注意卧室的私密性,和起居室之间最好能有空间过渡,直接朝向起居室开门也应避免直通。

辅助空间:包括阳台、储藏间等。这部分面积虽小,但在日常生活中的地位非常重要。比如储藏空间,包括杂物间、进入式衣柜等多种形式,可以很有效地节省户内的家具空间。

总之,根据户型面积不同,小户型经济住宅强调基本生活要求;普通型住宅强调主要功能齐全和空间的灵活适应性;豪华型住宅强调创造高质量的生活环境,注重细节突出个性。

## 挑选户型八忌

**忌大而无当:**大户型不能简单地理解为中小户型图纸的放大。它应该是一种全新理念上的设计,房屋整体功能要相应增加;房屋高度的合理增加;新型的采光设计,装修效果等也应有改进和提高,切忌大而无当。

**忌一览无余:**许多老的户型,进入户门后没有玄关设计,厅内景象一览无余,房屋整体缺乏层次感,卧室、书房的私密性和舒适度受到影响。玄关的设计多种多样,通常有“封闭式”和“屏风式”两种设计,可起到丰富内涵的作用。

**忌厨卫扎堆:**不少户型设计中,厨房和卫生间紧连在一起,随着人们生活品位的提高,这种设计应予以弃用。在起居室最好不要直接看到卫生间的房门,通过套房的整体户型设计的层次和曲折巧设卫生间,厨房由于多和餐厅相连,可以设在靠近户门的位置。

**忌厅内多门:**起居室(厅)内的户门过多,形成了对厅的实际面积的挤占。过去的设计中往往忽略了这一点,多门的起居厅使得以上家具难以摆放。

**忌光线暗淡:**在选择住房时要尽可能重视卧室的采光效果。起居室、厨房、卫生间的采光效果依次类推。

**忌动静相扰:**所谓动静结合实际上就是房间功能组合要趋于合理。例如按照生活起居方便的要求,卧室位置要求深一些,户门最好不要直接面对着厅。

**忌厨房深藏不露:**厨房在使用中要排放烟气,产生噪音,所以切记不要把厨房设计在单元房的深处。

**忌房屋通透性差:**过于曲折的户型设计往往使室内空气阻隔,夏日室内空气偏高。户内的空气对流是一项很重要的环保指标,只不过长期以来不太被人重视罢了。

### 双涛苑

户型格局:三室两厅一厨一卫  
建筑面积:约103.93平方米

南北通透,采光充足,全明户型,室内畅享清新空气;客厅连接阳台,双南向卧室设计,主卧连接阳台;入户花园面积部分赠送,满足主人空中花园的梦想,家中尽享扑鼻花香。



### 名仕豪庭

户型格局:两室一厅一卫  
建筑面积:约36.63平方米

合理利用每一寸空间,简约却不简单;个性化空间,3.7米空间,自由自在,舒适自不待言;自住,投资两相宜,自我空间,奢享生活。

### 万科·假日风景

户型格局:两室两厅一卫  
建筑面积:约81平方米

户型空间利用率高,主卧大尺寸设计;大观景窗设计,3.5米客厅大开间设计,方正实用,有利于摆放家具物品;餐客双厅相连,既相互独立,又加强了空间感;“U”形厨房设计,充分利用空间,超高利用率。



### 澎湖湾

户型格局:两室两厅一卫  
建筑面积:约89.4平方米

阳光户型,布局紧凑,实现空间利用最大化;朝阳双卧室,尽情享受私人静谧空间;独立餐厅设计,带来更多空间体验与享受;观景阳台与客厅相连,尽收窗外无限风光。

## 户型推介之二