

选房先看户型,城建·绿色佳园销售经理刘伟为您支招

布局要合理 空间需舒适

本报见习记者 吴江

聪明选宅 系列之一

记者在与许多购房者交流时发现,不少购房者都不太信任自卖自夸的售楼顾问,自己又看不懂户型图,也不明白置业顾问口中的专业术语,对如何判断户型好坏不得要领。本期楼市专刊,资深业内人士城建·绿色佳园销售经理刘伟教您如何看户型。

16日本报置业团购节现场,不仅置业顾问们忙得不可开交,来看房的李女士也成了“大忙人”——许多消费者围在李女士身边,竞相与她交流看房经验,请她帮忙分析户型。原来,李女士在与某置业顾问沟通时的专业知识和犀利谈吐让不少现场消费者深深折服。在与消费者交流时小编发现,像李女士这样相对专业的选房者并不多,他们大都不太信任自卖自夸的售楼顾问,自己又看不懂户型图,也不明白置业顾问口中的专业术语,对如何判断户型好坏不得要领。本期楼市专刊,小编携手资深业内人士城建·绿色佳园销售经理刘伟,教您如何看户型。

“一般来说,购房者判断一个户型的好坏,主要看两点。一看功能布局是否合理,二看空间尺度是否舒适。”城建·绿色佳园销售经理

刘伟介绍说。

一看功能布局是否合理

功能布局合理,通俗地讲就是厨房、卫生间、卧室、餐厅等功能区既有各自最科学的位置,又最高效地利用空间。现代户型设计讲求的“动静分离”、“干湿分离”、“脏洁分离”三个术语即为功能布局合理的基本要求。通俗地解释为:书房、卧室等相对安静的区域与人流活动较多的客厅、厨房以及起居室的合理分割;卫生间、厨房等与水接触较多的区域与相对干爽的卧室及书房、卧室等合理区隔;卫生间、厨房等与客厅、卧室、书房等的合理布置。一般来说,相对安静的区域大多安放在入户后相对远的区域,避免人员活动对该区域的影响。与水

接触较多的厨房、卫生间等易产生垃圾的区域大多安放在靠近入户门口处,这样可以减少运输线路的长度,避免对其他功能区域造成污染。

“功能分区虽然可以在装修时自行规划,但户型的形状很大程度上先天决定了空间的使用情况,有时候可更改的余地很小。”刘经理表示,由于不少购房者买的是期房,所以很多时候只能从户型图上看户型。“完全看懂户型图需要一定的经验和空间想象能力。作为一个外行,也有一些基本的准则可以参考。”

首先,户型形状一般以方、整为佳。“方正端正的户型,后期装修时空间利用率高,家具、家电安置方便,零碎的、畸形的户型则相反,而且长期居住容易影响情绪和健康。”刘经理举了常见的120平米左右的“刀把”户型,由于面宽小,进深大,虽然看起来面积不小,但是实际利用中浪费面积多,居住舒适度欠佳。

此外,采光效果如何、南北是否通透,卧室是否朝阳等在户型图上都有较为直观的体现。“窗户的尺寸和数量,屋子的朝向都要仔细观察。主卧朝阳很重要,最好与客厅等动区隔断,保证私密性。还有明厨明卫,就是指厨房和卫生间要有良好的通风和采光。”据刘经理介绍,城建·绿色佳园80平米B1户型在这点上处理较好,向阳双卧,户型方正。

二看空间尺度是否舒适

“空间尺度问题单纯看户型图



不够直观。现房能实地看房是最好的办法,期房的话只能仔细观察标注的尺寸数字,结合经验来衡量。”刘经理表示,户型图作为一种装修引导,并不见得完全可信。个别开发商为了掩饰户型缺陷,可能将户型图进行一定变形和美化。“虽然标注的尺寸数字是真实的,但是图可能有偏差。比如90平米的三室,客厅、厨卫必然紧张,但户型图上可能就会画得美观一些。包括家具、家电的安置,都需要在挑选户型时结合各部位的尺寸思考。所以对数字有直观的感受非常重要。”

除以上两点之外,刘经理还提醒消费者挑户型不仅仅要看户型平面图,还要擦亮眼睛,看好剖面图、立面图。“楼层剖面图能让购房者对房子与整个建筑的关系有整体上的把握,立面图方便购房者对层高、窗台高度等因素形成直观感受。”刘经理说。

“考虑居住的舒适度,两室户型一般需70平米以上,而三室则以120平米左右为佳,但根据个人喜好不同划分标准也会变化。如果考虑风水等因素,户型的分析更是一门复杂的学问。可以说没有尽善尽美的户型,只有最适合客户的户型。”刘经理总结道。

编辑:吴江 组版:张静

齐鲁晚报 今日日照

精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团,一起去砍价!
QQ群号: 1964325 电话: 0633-8308129

百替·荷兰新城

建筑类型: 多层
楼盘位置: 碧海路西,桃花岛对面
售楼地址: 碧海路西,桃花岛对面荷兰新城接待中心
绿化率: 40%
主力户型: 50m²—188m²
起价: 5180元/m²
销售状态: 现房在售
开发商: 百替集团有限公司日照分公司

项目优势:

阳光海岸·荷兰新城位于日照著名的风景区——山海天旅游度假区一线海景中心地段,距海仅有100米,地理位置得天独厚。东临大海,著名风景区桃花岛与小区隔海相望,西倚卧龙山,整个小区处在依山傍海的位置。阳光海岸·荷兰新城现处于日照市沿海规划的六大主题公园和六大浴场的核心区域,五万平米的第四海水浴场及码头公园的位置,在日益完善的一线海景中,必将成为以度假、休闲、养生、投资为一体的高档滨海社区。

兴业·新营华府

建筑类型: 高层住宅
楼盘位置: 新市区泰安路与威海路、文登路交会处
售楼地址: 新市区泰安路与威海路交会处
总建筑面积: 35万平方米
销售情况: 即将公开
销售电话: 0633-3218866 3218877
户型面积: 90—153m²
开发商: 兴业房产

项目优势:

兴业·新营华府由15栋高层住宅与1栋高层公寓组成。市政府、银座商城、新玛特购物广场、日照中心商务区中央通海绿廊等高端配套环伺周边;日照植物园、奥林匹克水上运动公园、万平口风景区近在咫尺;西侧与新营幼儿园、新营小学、新营中学仅一路之隔,尊享名校教育资源,是兴业房产倾力打造的中央商务区传世学府豪宅。

天德·海景城

项目名称: 天德海景城
楼盘位置: 海曲东路、绿舟路交汇处
总建筑面积: 219562 m²
绿化率: 45%
主力户型: 68—130 m²
售楼地址: 海曲东路、绿舟路交汇处
销售状态: 2012年6月6日认购
均价: 待定
开发商: 日照市天德房地产开发有限公司

项目优势:

天德海景城毗邻世帆赛基地、万平口景区,与日照规划展览馆一路之隔,项目占地38亩,计划投资4.9亿元,总建筑面积近22万平方米,其中,规划建设52层和56层两栋双子型商务楼;地下三层规划建设1500个停车位的大型停车场;地上五层裙楼计划招引五星级国际酒店入驻。天德海景城集酒店服务、商务办公、休闲娱乐于一体,建成后预计可吸纳600多家企业总部、港口物流、船代货代、金融保险、星级酒店等现代海洋经济企业和现代服务企业入驻,是服务半岛蓝色经济区发展,聚力建设鲁南临港国际商务区的重点产业支撑项目。

天诚·观澜天地

建筑类型: 双拼别墅、联排别墅、瞰海高层
所在区域: 山海天旅游度假区
楼盘位置: 青岛路以东,太公二路以南
总建筑面积: 18万平米
销售状态: 前期登记
开发商: 天诚房地产

项目优势:

天诚·观澜天地坐落于风景优美、静谧怡人的山海天风景区内,以意大利托斯卡纳原乡风情为依托,涵盖阳光花墅和瞰海高层,采用纯粹的托斯卡纳建筑风格,绽放田园牧歌般的温馨。双拼别墅、联排别墅与高层建筑相得益彰,错落围合成一个相对静谧的园区。纯粹的托斯卡纳建筑表情,辅以欧式田园景观,令居住者享受远离城市喧嚣,静怡从容的高品质生活。