

齐鲁晚报

全年订阅仅需  
引领厚报时代

180元

记者站订报热线:0538-6982106  
邮政局订报电话:11185市区:  
火车站投递室:8538769(奈河以西,  
长城路以东)  
花园投递室:8519008(虎山路以东)  
青年路投递室:8538770(奈河以  
东,虎山路以西)  
岱岳区:8490600  
新泰市:7252619  
肥城市:3213332  
宁阳县:5621058  
东平县:2856562

一个楼盘的户型设计可以说是整个楼盘的灵魂,也是每位购房者最喜欢反复推敲的方面。参加泰安品牌地产考察团的都是行业内资深人士,他们对户型设计的理解远高于普通老百姓,因此在考察各个项目的时候,自然也发现了一些普通购房者不容易看到的问题。

# 考察团员“火眼金睛” 跟着专家学点门道

文/片 本报记者 梁敏



看样板间,专家能看出不少门道。

## 1 次卧门开在影视墙上

在一个高档小区的样板间里,记者进门后觉得有些别扭,看半天没找出问题所在。这时一位地产公司总经理说:“这个客厅的户型不大合适,次卧室的门开在影视墙上,正对着客厅沙发,这么处理不妥。”他认为,影视墙应该是一个整体,这样制成后才会美观。坐在客厅里直视时,应该是一个比较整体的画面,但现在墙上突然开了一扇门,门的颜色也和背景墙风格搭配不起来,破坏了影视墙的整体

感,“而且卧室门正对着客厅沙发,影响私密性。”

置业顾问笑着回应:“您真是火眼金睛,这个问题我们后来也意识到了,您看我们的户型介绍,已经把这个门改到另一个方向了。样板间已经建成装修好了,再改动成本比较高,所以就保留了下来。”接过置业顾问手中的户型材料,这个户型确实做了改动。但是由于户型设计问题,次卧室门改成了冲向入户通道,正对着鞋柜,从次卧出来似乎也不太舒服。

## 4 样板间漂亮还得看实用

按照房地产发展规律,房地产市场成熟的标志之一就是内销毛坯房时代的结束。精装修是住宅产业现代化要求所决定的,是成熟开发商和成熟客户共同的选择。越来越多开发商开始打造精装房,并建样板间向消费者展现精装品质。通常,样板间的装修费用可达到房屋自身价值的20%至50%,除了使用最新材料,还会参照房间的装修风格、户型特点、室内色调等,量身订做配套的全屋家具,以保证整体视觉效果。

不过,在济南一个楼盘考察样板间时,有位销售经理突然提出这样一个疑问:“这个样板间里为啥没有衣柜?”其实不光衣柜,其他的收纳空间也不多,主卧室里是一张大床,华丽的吊灯和两个衣柜,次卧和主卧的区别似乎只是床小了一号。虽然整个样板间都采用华贵的欧式家具,富丽堂皇让人心动,但似乎开发商也觉得,在这样的空间里加实在没法再多放两个衣柜,一般消费者很难在考察样板间时发现这种细节。

## 2 阳台不是越大越好

在考察样板间和户型的时候,有一个150多平方米的户型阳台特别宽大,而且是南北双阳台,一侧的特别宽,另一侧的特别长。在购房者眼中,阳台大就是占便宜,因为建筑物的阳台,不论凹阳台还是挑阳台,封闭或者不封闭,均按其水平投影面积的一半计算。可大安建业总经理助理谭女士却介绍,阳台并不是越大越好。

“阳台是业主接受光照,吸收新鲜空气,进行锻炼、观赏、晾晒衣物的场所。很多人认为,阳台越大,布置和设计

的余地也越大,可以发挥很多用途。但设计需要兼顾实用与美观的原则。”谭女士介绍,这个户型的阳台进深超过1.5米,影响阳光进入房间。进深控制在80厘米左右,对阳台功能影响不大,室内采光也比较好。

另外一位营销经理也讲了他的看法:“这个户型阳台这么宽,和客厅用落地玻璃隔开,封阳台会影响室内采光;不封阳台,冬天保温效果又比较差。这样一来,到了冬天既没有发挥阳台的功能,又降低了室内的采光效果,比较尴尬。”

## 3 想“偷面积”不容易

在一个大户型样板间里,有一个独特的设计,次卧外面是一个拐角阳台,阳台与次卧之间采用的是同样拐角的玻璃墙。“你看,这是典型的‘偷面积’做法。业主把这两块玻璃一拆,卧室立刻能增加一大块面积。”熟知户型设计的项目经理告诉记者,所谓“偷面积”,就是利用商品住宅现行的建筑设计规范,尽量多设计一些既可以让业主利用,但又不计入销售面积或者只计算一半面积的居住空间(如阳台、入户花园的面积按50%计算;层高低于2.2米的面积也不计入销售面积等)。

这种做法目的是提高单位使用率,让购房者觉得“物超所值”。偷面积实际是钻了国家规定“建筑面积计算方法”的空子,减少了建筑面积的套内平面面积,这样一来,可以帮助开发商减少上缴税费,在楼盘营销时,更是可以利用“偷”来的面积送给购房者,以增加项目销售亮点。不过新版《住宅设计规范》对这一做法已经有了限制,特别是在阳台偷面积这个点上,很多方法都行不通了。

置业顾问解释,这户型至少是好几年前做的,现在已经禁止这种做法。