

挑选户型先看“三图”

挑选户型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;户型平面图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。

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、书房等。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,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、餐饮习惯。

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通视。

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。

关于客厅或者起居室的设计,起居室实际上是家庭聚会的一个地方,或者大家看电视的一个场所,这就势必与摆放的家具家电有密切关系,比如电视的大小与沙发的距离基本就确定了客厅的大小。

所以在选择时,不能简单地选3米3或3米6,而是需要空间的功能。如果说客厅3米3,配一个29寸的电视,看起来就不太舒服了,25寸的还凑合,这可以使沙发和电视的距离接近两米,看起来比较舒服。

对于100平方米左右的户型而言,要做到独树一帜比较困难,但好的户型设计,会在紧凑的空间里尽量满足更为丰富的住宅的各项功用性。如果一套住宅能尽可能多的满足以下要求,就是好的户型:北侧装电梯,南侧住居所;玄关中央入,管井四周靠;客餐厨共享,卧室百家藏;空间有弹性,高度合理化;厚墙虽结实,梁柱也不差;呼吸有阳台,管井通风佳;南北能通透,采光自然佳;客餐厨厕厨,



还能再多贮;功能全具备,生活也舒服。

无论大户型还是小户型,好户型最关键在于不能浪费一寸土地。大户型可能会有灰色空间,浪费反而意味着品质。小户型一定要功能齐全,有效率的利用空间。在统一面积上要注意分区,比如干湿、昼夜使用等。各种实用面积比例,比如三居室的客厅面宽与进深比例在3.9:4.2就比较舒服。此外,还有南北通透、采光等问题。

但房子的价值包括房价(户型、建筑、环境、社区等),地价(区域、地段)以及品牌等一系列因素,并不是简单由户型决定的。

2013枣庄金牌户型评比部分户型展示

A小户型(100平米以内)

(排名不分先后,更多户型及详细资料请登录枣庄新闻网“金牌户型”评比主页进行查看并投票。)



A 032
江北绿城
两室两厅一卫
面积:90.2平米



A 005
塞纳新城
三室两厅一厨一卫
面积:90.25平米



A 035
美星花园
两室两厅一卫
面积:94.4平米

B中户型(100—140平米)



B 083
美星花园
三室两厅一卫
面积:117.35平米



B 011
和家园
三室两厅一卫
面积:113平米



B 067
优山美地
三室两厅一卫
面积:132.3—134.2平米

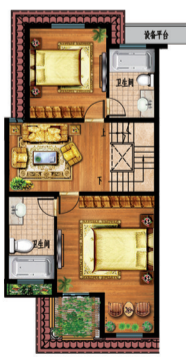
D豪华户型(洋楼 别墅)



地下一层



一层



二层



三层



四层

D 009
中坚一品
五室三厅六卫
面积:280.85平米



一层平面图



二层平面图

D 008
中坚一品
面积:135.5平米

“户型好才是真的好”,历时一个多月的户型评比活动已经接近尾声,评选结果即将揭晓,到底谁是枣庄楼市的金牌户型?请拭目以待……

投票方式:

- ①来信投票:将您最为满意的户型图放入信封,邮寄至枣庄日报社房产部,并注明推荐理由。
- ②电话投票:拨打3127930,大声说出您最中意的楼盘及户型。
- ③网络投票:登录枣庄新闻网www.ln632.com,进入“2013年度枣庄楼市‘金牌户型’评比”主页,进行投票。
- ④邮箱投票:将您最为满意的楼盘户型发送至zrzbfzck@163.com,并注明推荐理由。

活动详情请致电:0632—3127930