



购买新房子 教你学会 看户型图

户型图也会误导人

户型图其实就是住宅单元的“地图”，而一个可能不为人知的小骗局是——地图其实不是真实状况的反映，它往往是在真实情况的基础上作了一些美学上的修改，例如某些道路作了弧线的处理等。户型图作为住宅单位的地图，更是不能尽信；地图的出版还有专门出版社的监督，户型图，则是各开发商在设计师户型设计的基础上作了各种美学上的处理；这些处理不仅美化了原本枯燥乏味严谨的设计图纸，还有意无意地制造了一些小陷阱、造成对买家的误导。

某些悦目的户型图上，各空间间隔都采用了不同的、养眼的、温馨的、深浅不一的色彩，色彩的运用可不仅只为了吸引眼球或显示更清晰，某种程度上是一种视觉心理作用。平面户型图上的色彩直接对观者的心理产生一定的影响作用，主要是空间感知上的错觉，而忽略了实际的开间和尺寸。不过，这里补充的是，现在发展商多追求快速高效并实惠，大规模印制这样较高要求高成本的户型图的情况已是比较罕见；要造成这样的心理错觉、又能降低成本的办法就是黑白印刷、但加强灰度方面的处理。

很多的户型图都标明了各种家具的摆放，这可绝对不是发展商善意地帮助各位准业主设计家居，某些时候这也是一种平面图上常见的心理误导。设计软件上各种家具都只是一个比例，设计师把家具粘帖到户型

图上的时候，往往出于户型图美观和感知空间的考虑而随意地收放比例。因此户型图上的家具比例是实在不能轻信的！——这里还特别一提的是，即使亲临样板间，样板间家具尺寸的观感也是不能尽信的，不少发展商是千方百计买入较小尺寸的家具来扩充空间误导买家。

多户型图上，主要信息是某一住宅的单元户型图、占据版面起码70%的画面，而整层的平面图则在画面中不被注意的一小角上——千万不能忽略这难以注意的一小角啊，看清楚从电梯或者楼梯出来后怎样走进自家门还只是小菜一碟，万一自己的厕所正对邻居家的阳台就有伤大雅了。

通常，在正规的户型图上，和一般的墙相比，窗的表示是在两条墙的看线中夹了两条窗框线（反正就是三四条平行细线），而钢筋结构墙的表示则是粗黑的实线。值得注意的是在一些印刷质量不够好，或不规范的户型图上，细密线的窗就可能和粗黑的钢筋墙混淆，这就一定要火眼金睛分辨清楚了。这可关系到具体户型的采光，以及具体墙体能否拆除的实质操作性。

建筑师实在是伟大而烦琐的职业，每天面对众多的梁、柱、楼梯、轴线等，户型图上的尺寸标注就是一个实证。在这尺寸标注上，有两种误区要避免——一种发展商化繁为简，省去了很多数据，只保留部分

厅、房等开间的数据，这样的删除看得购房者糊里糊涂，遇到没有尺寸而又关心尺寸的地方，销售不能清楚告知，只能自己大致按比例粗略估算，反正就只有个“大约”；另一种发展商则保留了专业细密的尺寸标注，众多的轴线看得人眼花缭乱，有的地方即使用上了直尺也会和隔壁轴线混淆，这样的专业和精细可不是每个购房者都能承受的。过于简化或过于专业的户型图都更容易对购房者造成混乱——话说回来，这也不能全怪开发商，如何衡量简化的程度也实在难以把握，如此指摘实在有点吹毛求疵，不过对于购房者而言，心眼是绝对要保留的。

使用率和实用率读音相似，语意也相近，它们的区别一定要清晰——使用率是住宅套内净面积即使用面积和住宅面积的比，一般70%~80%；而实用率是套内建筑面积和住宅面积之比。实用率大于使用率，往往开发商用“实用率”代替“使用率”并混淆这个概念来吸引购房者。在这个问题上其实购房者不必太在意实用率或使用率的具体数据，户型设计是否合理、考虑究竟如何使用户内空间才是阅读户型图时的关键。

要避免进入各种商家户型图上的小误区，购房者就真要火眼金睛，心中保留一把尺了！

购房图纸如何看？

在买房前看看开发商的项目平面设计蓝图，对业主了解整个房子的情况是有好处的。但对非专业人士的购房者来说，这有点难度，因为看图纸还是需要一些基本技巧的。

◎哪些图纸有用处

展会上的图纸太多了，但不一定都有用。最管用的图纸应该是建筑的施工图，因为工程上最标准、最有表现力的语言就是图纸，有了蓝图，一个项目的家底就可摸个十之六七。但这种蓝图专业性太强，别说是普通购房者，就是房地产业内没接触过工程的人，看着也特别吃力。好在现在为了促销，开发商推出了许多施工图的衍生产品，如标准户型图、小区平面图、户型组合平面图（楼盘标准层单元组合平面）等。这些衍生图纸多是施工蓝图的简化版、美化版，购房者最好都搜集所关注项目的这类图纸，这对置业判断很有帮助。

◎衍生图纸看什么

衍生图纸给人的第一感觉是精制、比例合适。以户型图为例，门的位置、开启方式，窗的位置、墙体厚度等建筑细节都有很明确表现。一般美工图达不到这种深度。因为建筑绘图的这种深度只有CAD等专业软件才能实现，而美工所用的PHOTOSHOP、CORE-AW等软件重意不重形，如果不引用CAD的底图根本无法做到如此精细。当然，如果图纸上标注了明确的尺寸就更好了。不过，在此还要强调一点，所谓“精制”是图的内容精制，而非纸质精制。

小区平面图从目前的销售资料看，小区平面图的衍生图纸较少，有些小区虽提供了，但比例、尺度有些变形。不过，像这类需要精确计量的问题，想从图上验算，其实是天方夜谭。因为一来图纸尺寸不清，二来本身日照的计算必须参照精确的建筑立面图纸，还要参考地形条件，考虑地面高差等问题。看小区平面图，主要看建筑的相互关系，建筑的小环境、采光、通风条件等。在设计图中，平面设计图可以明白告诉你小区内各种建筑物的分布密度，建筑物的数量、面积、容积率、绿化率、道路系统分布等，购房人不妨带上尺子和纸笔，把自己想要了解的数据记录下来，按照蓝图给定的比例量一量图上的楼距（南北楼距及侧面的楼距），换算一下，并根据图示中标出的楼体高度，看看它是否符合建筑设计规范的楼距要求（按规定，板式建筑楼距为1:1.6；点式建筑即塔楼为1:1.2；未建楼体北侧如已经有现楼的，任何形式的新建筑都应与其保持1:1.6的楼距），是否有采光不足或遮挡景观的问题。

说了那么多，您是否对户型图有了一定的了解呢？原来一张小小的户型图中竟也藏着高深的学问，广大置业者在购房时一定要擦亮眼睛，结合给您提供的意见仔细摸索，看清小图上的大文章，避免落入销售者的陷阱，选择一套真正真正的好房子。

（据中新网）

信阳协和医院

诊疗科目

- | | | | |
|--------|--------|--------|-------|
| 预防保健科 | 内科 | 外科 | 妇产科 |
| 妇女保健科 | 儿科 | 耳鼻咽喉科 | 皮肤病专科 |
| 急诊医学科 | 麻醉科 | 医学检验科 | |
| X线诊断专业 | 超声诊断专业 | 心电诊断专业 | |
| 中医科 | 中西医结合科 | | |

地址：信阳市工区路 600 号

电话：6206888

（豫）医广[2013]第 07-15-342 号

信阳博士男科医院
（豫）医广[2013]第 04-23-188 号
看男科
信阳博士医院
QQ咨询：99718000
男科专线：3222555
地址：信阳市大庆路 / 花卉市场对面

信阳不孕不育症医院
新农合定点单位
孕育热线：0376—6208222
地址：东方红大道东段（市医药公司斜对面）
（豫）医广[2013]第 02-28-073 号

信阳现代男科医院
信阳唯一专业
男科专科医院
新农合定点单位
男科专线：6565 888 网址：信阳市工区路四里街