



图片：Yestone 邑石网正版图库

再按老方法挑户型，首付都快付不起了

怎样的房子才算户型方正？怎样的户型是好户型？

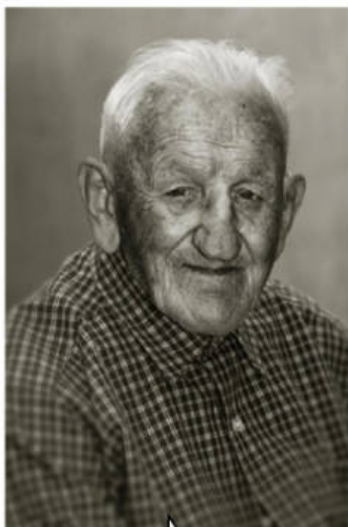
 知乎用户，一根筋的工科男/全职装修小工

高票答案讲的确实有道理，但是有些追求对于大城市置业来说，简直就是奢侈，根本不可能实现。要按着这种严苛的办法，挑出来的基本不是豪宅也是楼王，价格明明白白摆在那里。尤其像北上广深，核心区根本已经没有位置了，北京五环内基本没有新盘了，要追求地段和学区，有些东西就必须做出让步。毕竟你觉得好的，大家都知道好，如果这时候还太过度讲究，那就是作茧自缚了。

跟吃饭是一个道理的，得先有饭吃，吃饱了，再去讲究吃得好不好。

所以我觉得，真正的好户型首先是在不影响大的生活品质的前提下让居者有所，大庇天下寒士俱欢颜，然后再去强调一些比较难得的因素，比如正南正北，比如南北通透。

妈妈说这套户型不够好
我要攒钱买套好户型!



终于攒够首付了...

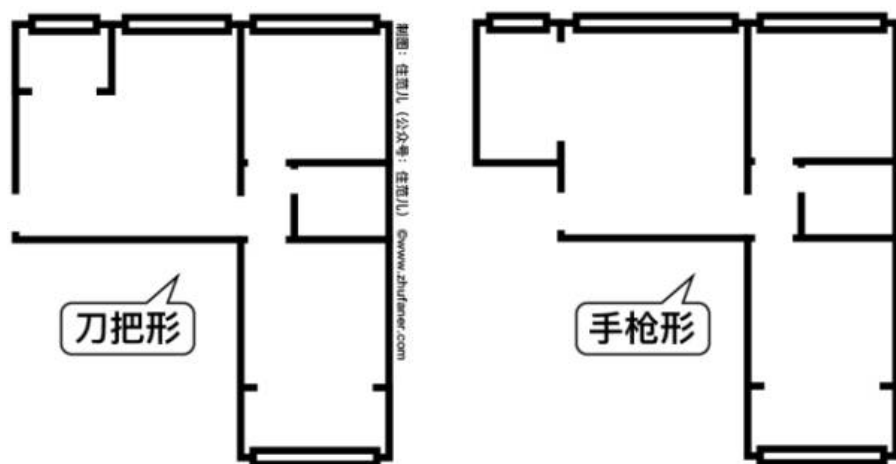
在挑户型时，不如把重点放在那些真正会影响居住体验上的细节。我们接待了很多客户，看了好多好多好多户型图，总结下来了一整套看户型的步骤，更适合真正要置业的普通人用。风水绝对是我们最后考虑的因素，最主要的还是要住得舒服，价格也还能接受。不会因为一些鸡毛蒜皮的小遗憾错过超值的好户型，也不会因为一些太表面的内容买到实际上并不好用的烂户型。

Step 1 看形状

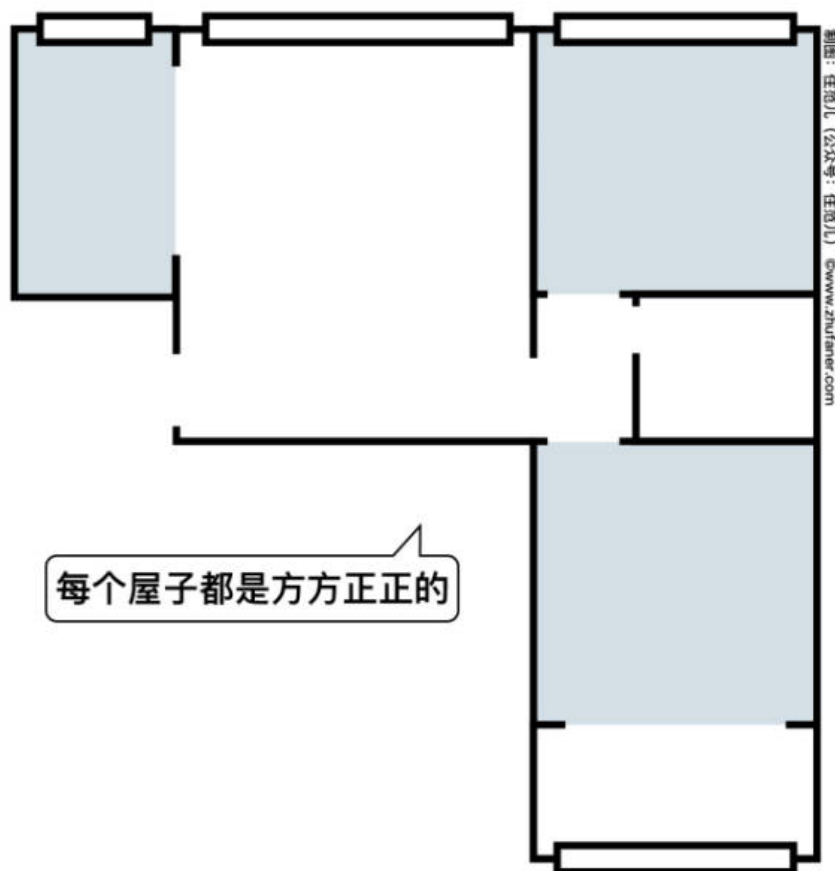
误区：刀把形、手枪形、异形的户型不能要

事实：具体情况具体分析

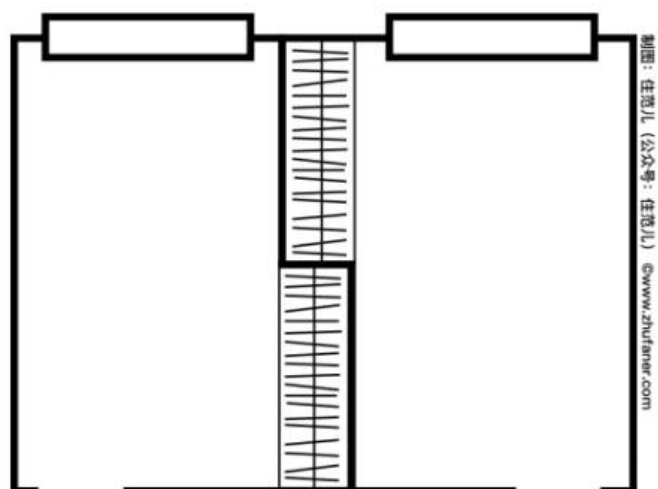
好多“指南”都说户型的外观要方正，不能异形，道理是有的，但有点舍本逐末。我们讲户型方正，讲的更多是每个房间都方方正正的，这样空间使用率更高。方正的房间组合起来，自然也会有很多的形状。比如像下面这个，很标准的刀把形、手枪形，但是它是个还不错的户型，单纯从户型图的形状来看，容易错过它。



所以看户型的方正，不是光看户型图的形状，一看是刀把、手枪形的就扔掉；更多得看每个房间是不是个方形的。房间形状不好，户型图是个正方形也没用。之后再结合后面几步，看这些个方正的房间，它组合起来的形态是不是合理好用的。屋子的形状不够方，但里面的房间布局要是得当，一样值得入手。



房间是方正的，自然好，但是也有一些例外。比如像好多欧美的房子，特意做了一个内嵌式柜子的位置，柜门刚好和墙面是平的，反而要比常见的方方正正的卧室更好用，因为它强调的是布置了柜子之后的形态。国内也有一些开发商这么做，很有洞察力，属于特别值得入手的设计亮点。



▲ 图源: <http://pinterest.com>

没有用墙隔开的整体空间，例如餐厅和客厅，也是越方正越好。方正了，家具的摆放可能性就大，餐厅嫌小往客厅挪一点，很容易实现，搬个家具的事情。但要客厅和餐厅连一起，餐厅还要额外再小一点，就不太方便了。

Step 2 看朝向

误区：非朝南不买

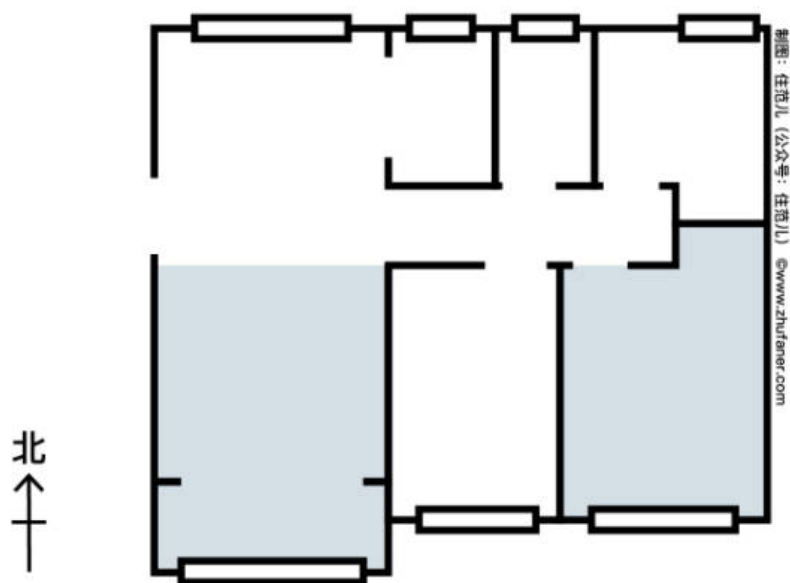
事实：朝南那是奢侈品

传统认知中，南北通透自然是最好，所以这样的房子自然也是整个小区里最贵的。但只有我们最在意这个点，像瑞典人买房，朝西是最贵的，因为可以看到美丽的夕阳；朝南的房子反而不是那么的抢手。



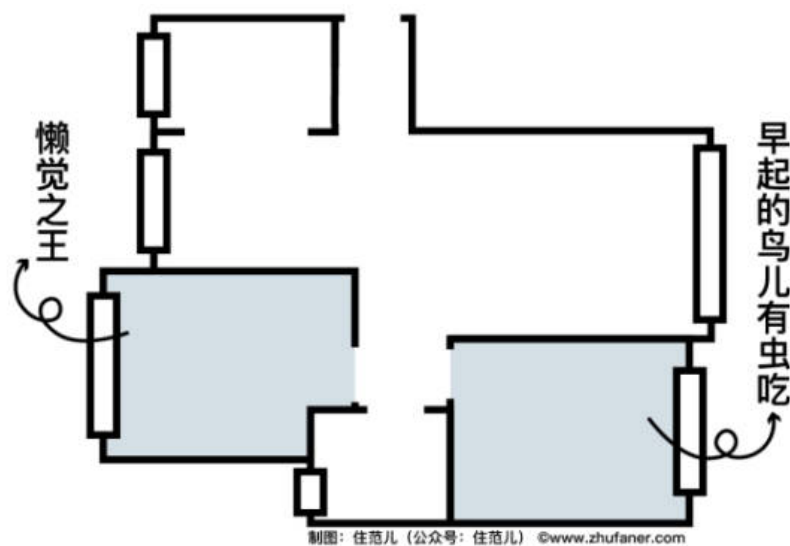
▲ 图源: ahre.se

在户型图里，除非有特殊的标注，通常是上北下南，左西右东。按大部分房开商的习惯，主卧和客厅都会安排在最好的朝向，我们叫它主朝向。盯着这两个房间的朝向看就好了，八九不离十。

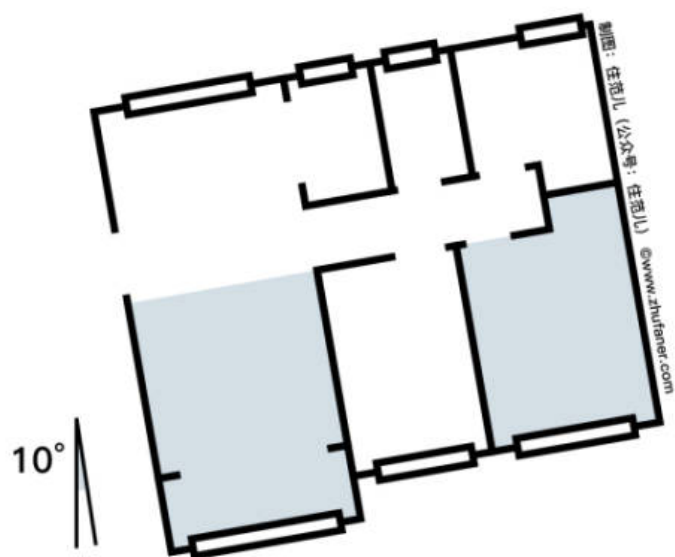


全朝南的房子贵，朝东和朝西也不是不能选。朝东的话，上午很明亮，但下午屋子里会暗一点，像是冬天本来天黑得就早，朝东的屋子自然傍晚光线就更差些。朝西的话刚好相反，下午的光照最好，上午会有点暗，不过夏天会有西晒。

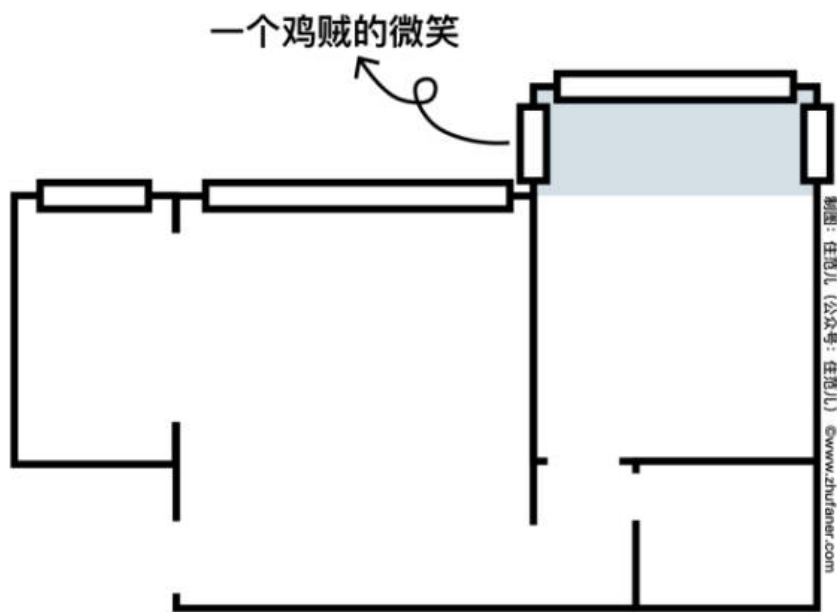
但无论是晚上黑得早或者是西晒，都有电灯和空调可以解决这些问题。挑选时，不如结合自己的生活习惯：喜欢早起，买朝东，迎着朝阳心情好；睡眠浅一些的就朝西，要不就算拉了窗帘还是要被透出来的光线晒醒。



纯朝南也不是“顶奢”，理论上说，朝东南的房子才最好（根据不同的地域偏10~45°），从清晨到日落都有非常好的采光，又能巧妙地避免下午的西晒。正南正北，说白了还是受风水观念影响。



纯朝北的户型，除非是商住房或大开间，大部分正式的住宅都不会存在的。因为国家有一个建筑规定，叫日照标准：即使是在冬至日，就是白天最短的那天，也得至少有个房间要有 1~3 个小时的阳光。主朝向是北的户型，通常再怎么也得加个朝西或朝东的窗户，否则就会有外凸的阳台，要不图纸都过不了审核。



即使纯朝北，只要窗户开得大，那日常的生活起居所需要的光线也是足够的。按我们普通人的生活习惯，白天大部分时间都在公司度过，夜里才回家。家里晒不到的太阳，白天到外面补补就是了。阴冷就开空调开暖气嘛。反而，比起朝南，更重要的是有没有朝向自己喜欢的景观、有没有朝向嘈杂的大马路。

朝北的屋子还能捡漏，我住过，窗户对着远处的玻璃幕墙大楼，结果对面

把阳光反射到自己屋子里来了，采光特别好。不过这种情况可遇不可求。



▲ 图源: <http://pallasweb.com>

硬要说朝向的话，倒也是有最次的朝向，是西北。没什么别的原因，单纯是因为中国大部分地方冬季吹西北风，开发商的窗户密封性不太好，一到冬天漏风，还得花笔大钱换窗户。

Step 3 看采光

误区：每个房子都得有窗

事实：暗厨暗卫一样用

所有房间都亮堂堂、有窗户，自然是好的。但厨房和卫生间，没窗户也照样可以下手。这两个地方，人呆的时间相对没有卧室和起居室那么长，即使没有自然光，也不是什么坏事。

厨房没窗的情况少，按照建筑规范，住宅的厨房必须要开窗，避免煤气泄漏。开发商也不笨，厨房的开窗也可以开得很小或者朝向很差：喏，我也开窗啦！采光就受点影响了，但问题不大，吊柜下面加一排操作灯，切菜不会切到手就行。



▲ 图源：住范儿自摄

卫生间没窗的情况可多了，但卫生间都有通风井，安装风暖排气灯光三合一的浴霸之后，采光通风都能够很好地解决。三合一浴霸基本算是现在的卫生间标配，完全不会产生任何多余的费用，甚至可以说，暗卫不比明卫差，都是一样的好用。具体可以看看我们之前的文章：[厨房卫生间没有窗户，也不是什么过不下去的事儿。](#)



▲ 图源：住范儿自摄

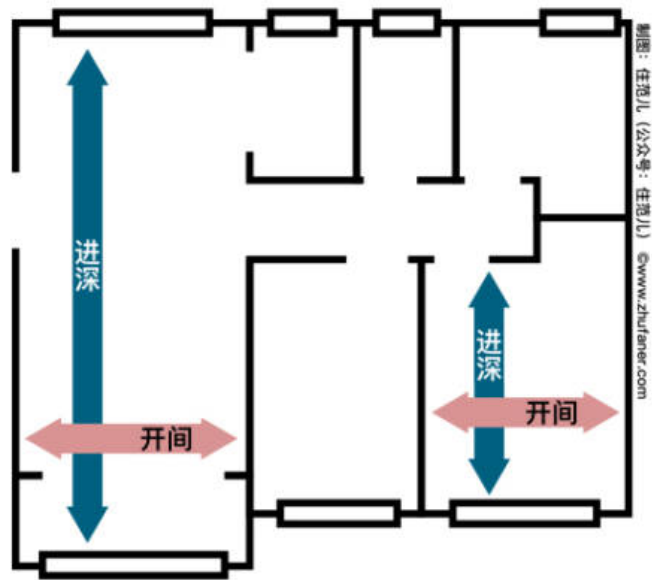
卧室的采光，也允许稍微弱一点点。现代卧室的功能很单纯，就是晚上睡一觉，采光是好是差，影响不大，只要确保通风良好，床品清洁干燥就是了。白天起床后，被子掀开，窗户和房门都开开，吹一吹夜里呼出的二氧化碳、身上散发出的潮气即可。



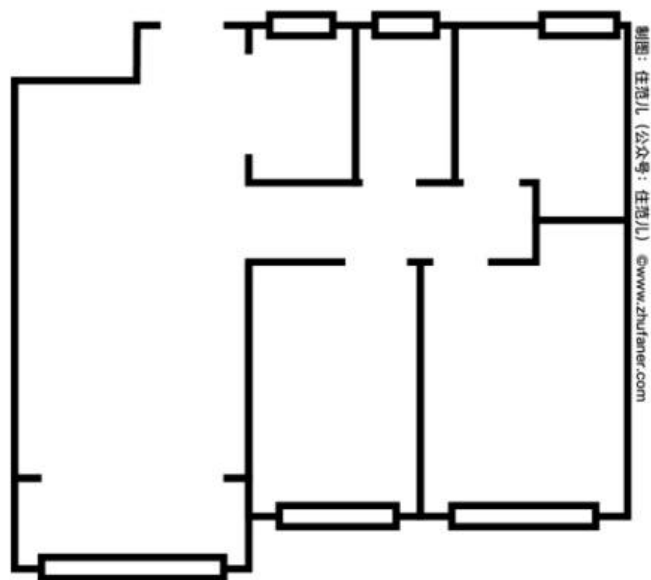
▲ 国外甚至有些设计会故意减少进入卧室的光线

图源：Dwell

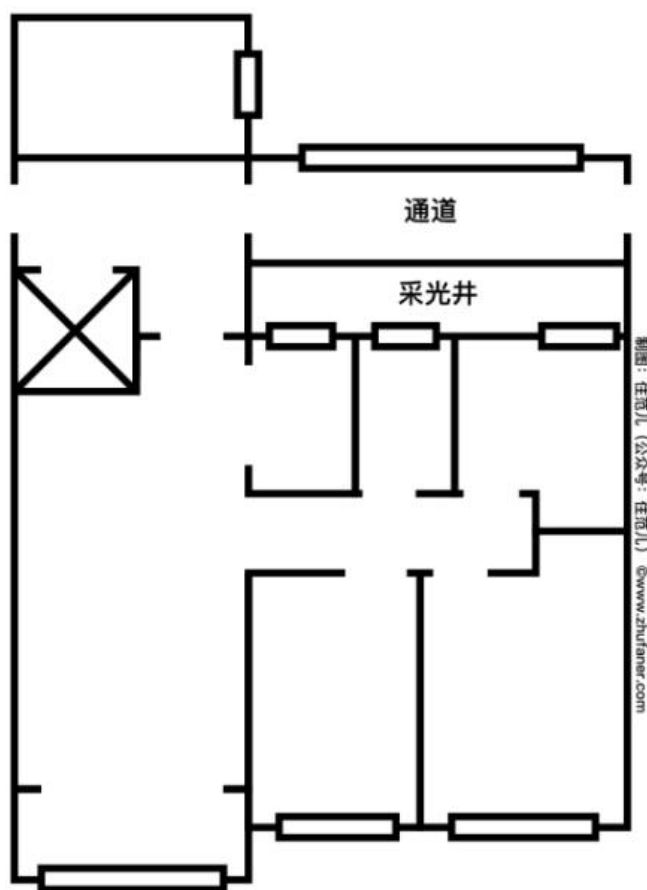
除了看房间有没有开窗，主要还得看户型的进深。每个房间的进深：进深的比例，能控制在 1: 1~1: 1.5 就好。若是带了阳台，开窗面积大，窗户又高，进深可以再长一些。户型图不带尺寸的话，这些根本看得出来。



光在户型图上看，好像都有窗，但实际有的窗户却朝向大楼的通风井，或是处于大楼向内凹陷的位置。这样的窗户，只有通风的作用，采光反而很差，反而还不如对着一个非朝南的朝向。因此看采光，除了看户型图，最好还要看看整个楼层的平面图。



单看户型图：GOOD

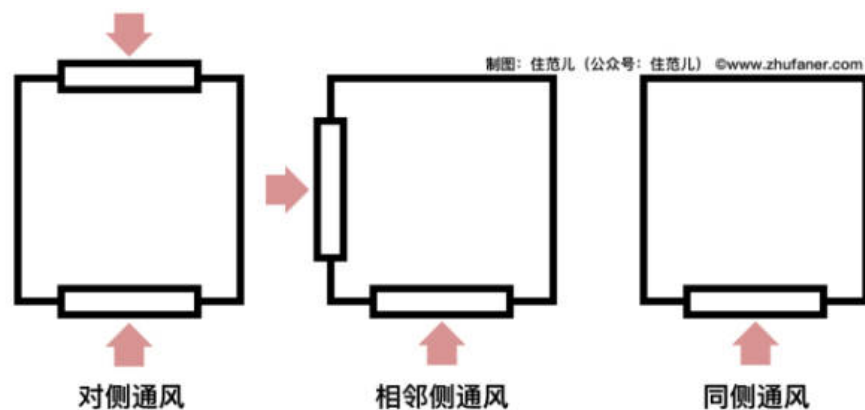


看楼层图：NO GOOD

误区：房子必须要通透

事实：不通透，照样住

总说南北通透、南北通透，意思就说这房子，不但主朝向要朝南，另一个朝向要朝北。两个朝向之间，风能够畅通无阻地流动。这样的屋子，采光好，自然通风也好，有穿堂风，舒服。在建筑术语里，有专门形容不同朝向直接位置的词语：对侧采光通风都会更好，相邻侧的通风差一点，单侧通风最差。

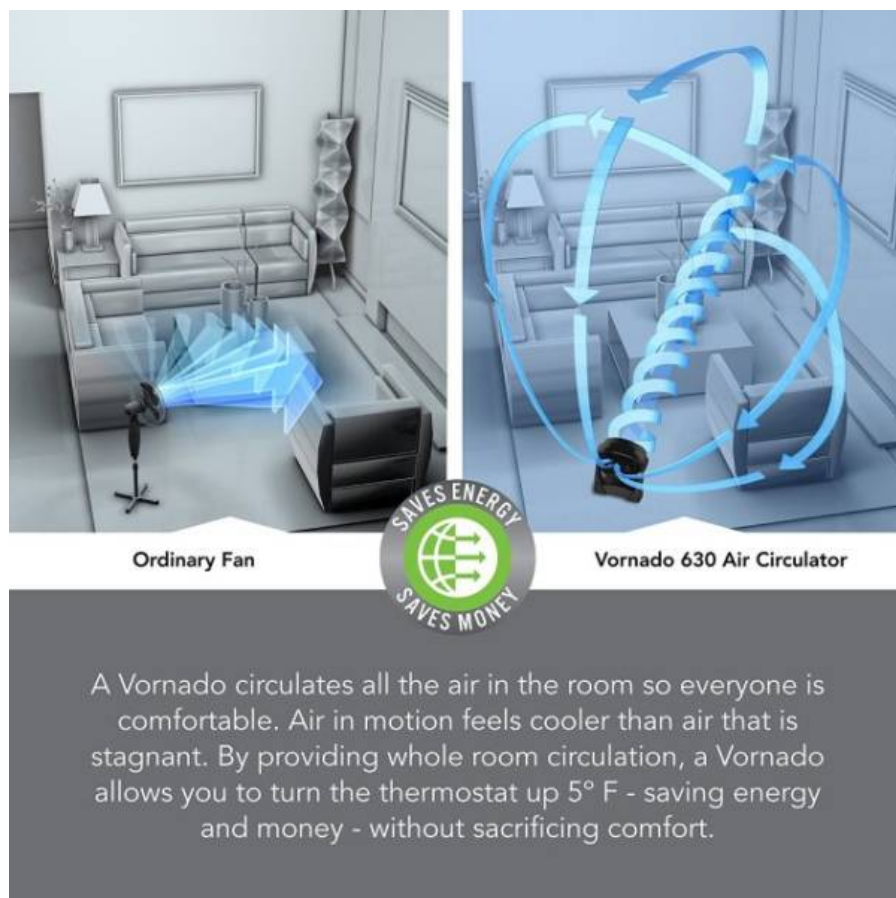


但现在除了自然通风以外，还有人工通风的设备，就是新风系统。酒店客房大部分都是单侧通风，甚至不通风（玻璃幕墙）。但住着却比家里还舒服，就是因为装了新风，不但能正常换气，屋子里还能保持恒温恒湿。



▲ 图源: Missis.bg

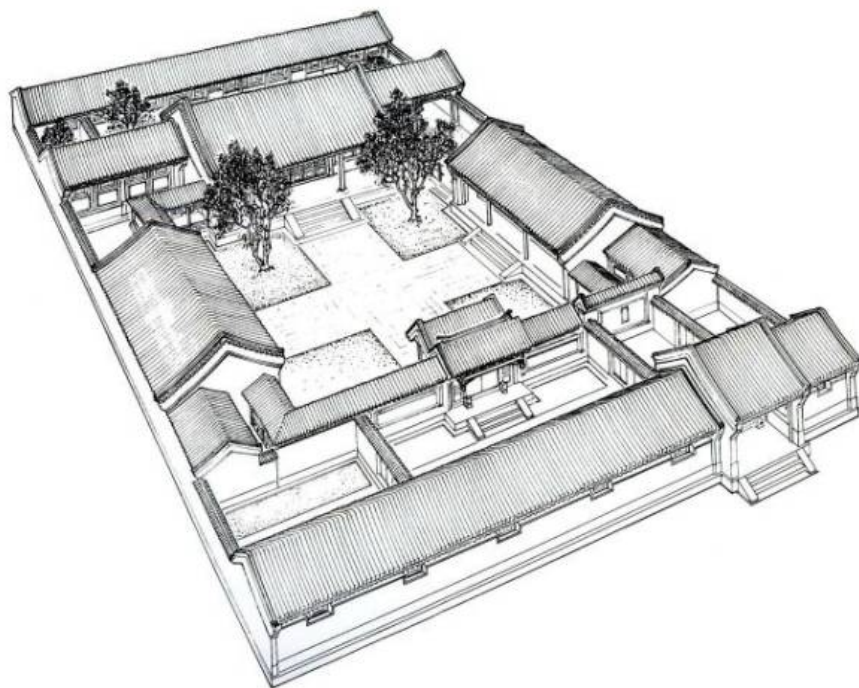
新风的价格，一套大约在 1 万~1 万 8，挑房子的时候，可以和房价适当地比较一下。如果一套房子其它地方都合适，单侧通风一样能入手。更便宜一点的解决方案，还有空气循环扇和壁挂式新风，同样能以人工的方式把新鲜空气带入室内，几百块钱搞定，贵一点的如 Vornado，戴森吸尘器的价格都不到。

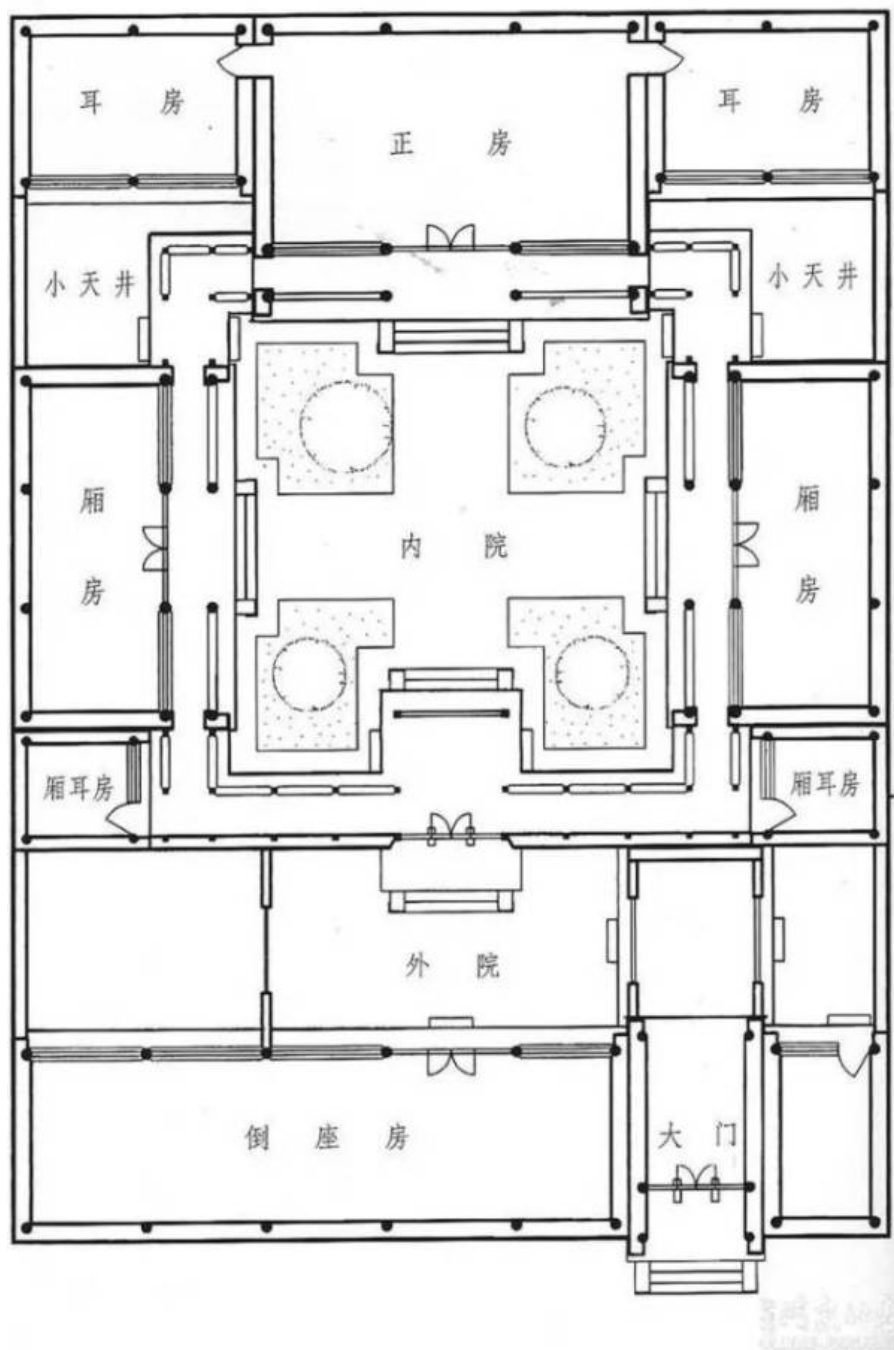


▲ 拥有强劲风力的空气循环扇能让屋里的空气完全循环起来，或者可以直接把新鲜空气往屋里吹

图源：amazon

再说，单侧通风也能够通风换气，至少绝对不会闷。老北京的四合院，大多数屋子单侧通风的，只向院子里开窗，要真“通透”了，冬天是很冷的。北方的房子最忌讳穿堂风，院子里还要做很多的设计，让风流过的路线七歪八扭的，把风的速度慢下来。

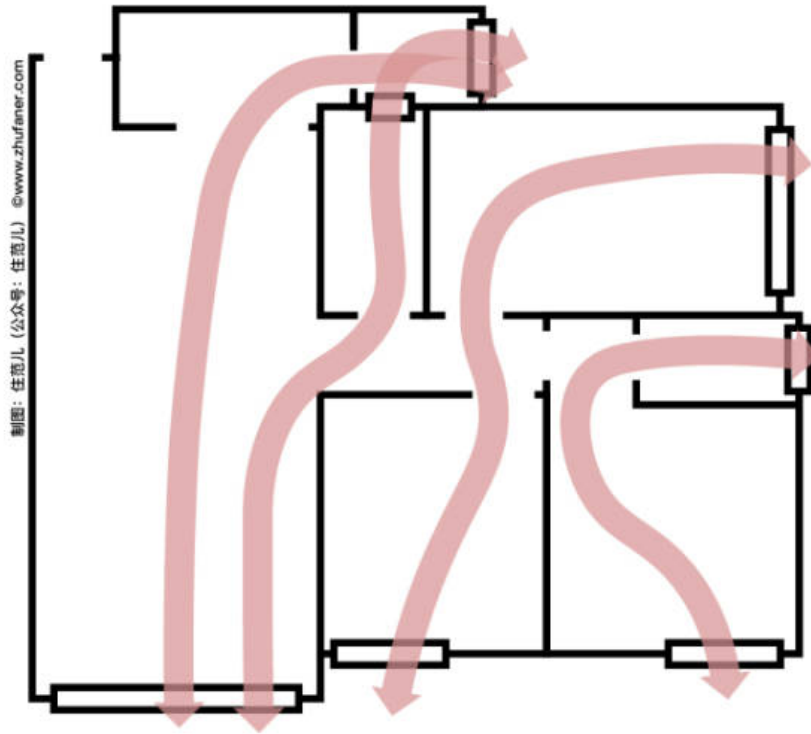




▲ 传统的四合院，窗户和门都只朝向院子内

图源：<http://sohu.com>

闷热的南方地区，就很欢迎穿堂风，越大越爽，这是地域的差别。中国那么大，每个地区的居住习惯是不同的。但我们现在有空调了，很多以前觉得不可救药的弊病，也都可以解决了，科技在进步，也帮我们解决了很多问题。要说怕有空调病，那就在吹空调时，再把窗户开开，顶多是再费个几块钱电费。



若是买了对侧通风或相邻侧通风的房子，最担心的其实是通风死角，就是风无法经过的位置。拿起笔，把对侧或相邻侧的窗户用线连接起来，就能大致看得出风是怎么在家里流动的了。

Step 5 看房间分布

误区：长走廊很浪费面积、老人就是要分开住

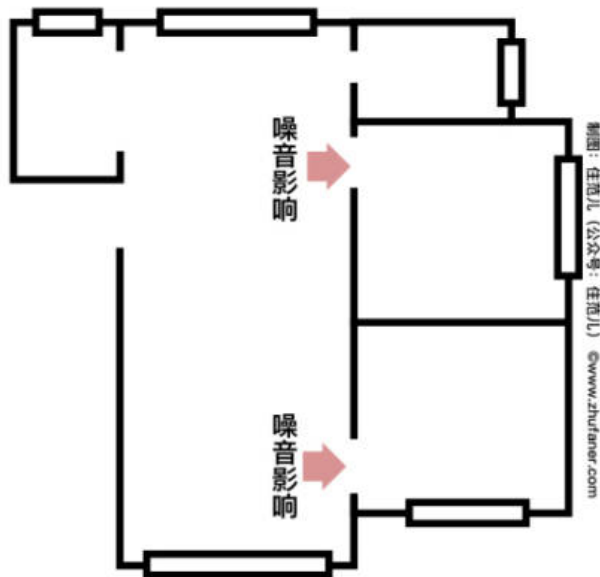
事实：动静分区才是王道

一个家，总要分成动区和静区：动区是客厅、餐厅、厨房，还有其它公用的房间，是活动的地方，静区就是卧室，是休息的地方。除非家里就 1 个人住，谁都吵不到谁，要不动静还是得分，一个家里不可能每个人的作息都完全相同，动静不分区，容易相互干扰。尤其是跟老人一起住：老人早上起得早，做个早饭看看电视，一不小心就把卧室里的人吵着了。老人晚上也睡得早，这回换年轻人影响了。

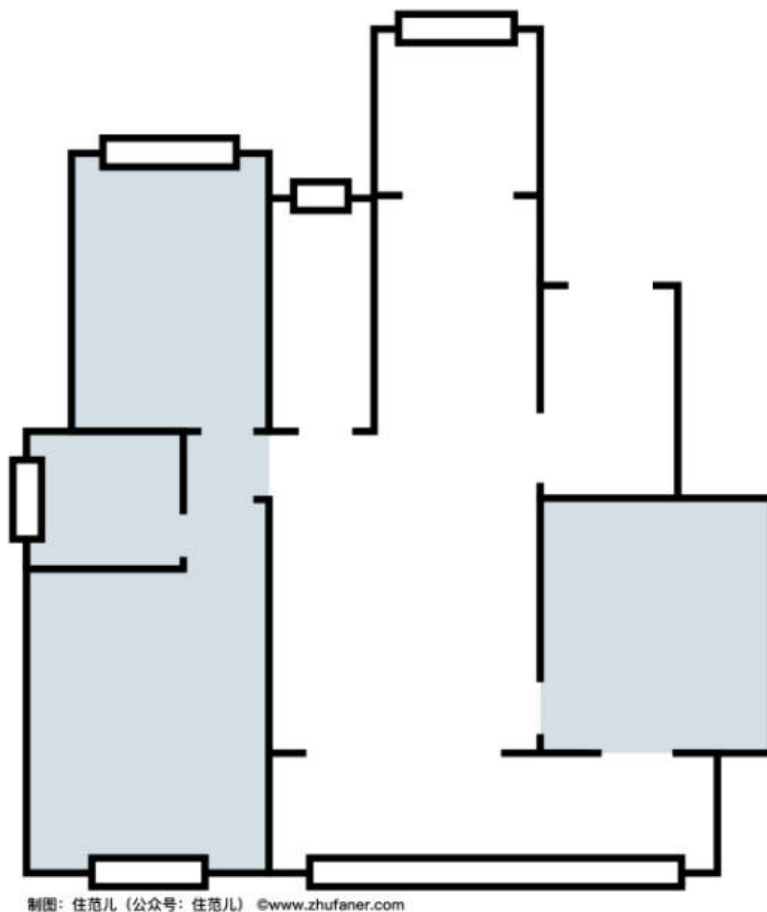
很多人觉得卧室在一起没隐私，说穿了无非就是夫妻生活那十几二十分钟的事情，大部分的时间大家都在睡觉。墙太薄这个事情，我觉得也不能去赖户型说户型怎么怎么不好。而且就现在的大部分户型来看，好多顶多是把老人房或者儿童房单独放角落的，极少有把主卧和主卫单置的。



这个分区，除了看房间，最主要还要看开门的方向，因为门是隔音最弱的地方。两个卧室虽然紧紧相挨，但开门都同时开向客厅，仍然算动静不分。一旦客厅有什么动静，两个房间都睡不好觉。



很多三居和四居里会有个很坏的布置：有一个房间会被单独放在进门的地方，远离其它的卧室。乍一看觉得是照顾生活习惯不同的两代人，房间朝向还不错（和客厅、主卧一样是主朝向），其实是开发商的障眼法。这样的房间并不适合居住，厨房做饭、客厅活动、进门出门的都会被打扰。这样的屋子，当书房、客房、多功能房乃至保姆房都还行，但不合适当作家人的卧室。



为了保证必要的动静分区，越是三居、四居，走廊就越长。这里不是说长走廊就一定好，而是有些长走廊是不能改掉的，越是大户型越无法避免。长长的走廊，恰恰能够保证家人的休息不被打扰，而且房门越是靠里就越好，所以主卧都是最靠最靠里面那间。不过也有好的设计，又能保证动静分离，又可以减少走廊的面积，真正是百里挑一，遇到了赶紧抢。

到这一步，就不太能一刀切了。一样的户型、同一个房间，住三代人就是动静不分，住一家三口就是刚好合适，还有一个明亮的书房。所以也不是说家里住四个人，买四居就一定合适：有的四居，天生是不适合住四口人的。

Step 6 看动线

误区：多走两步有什么大不了

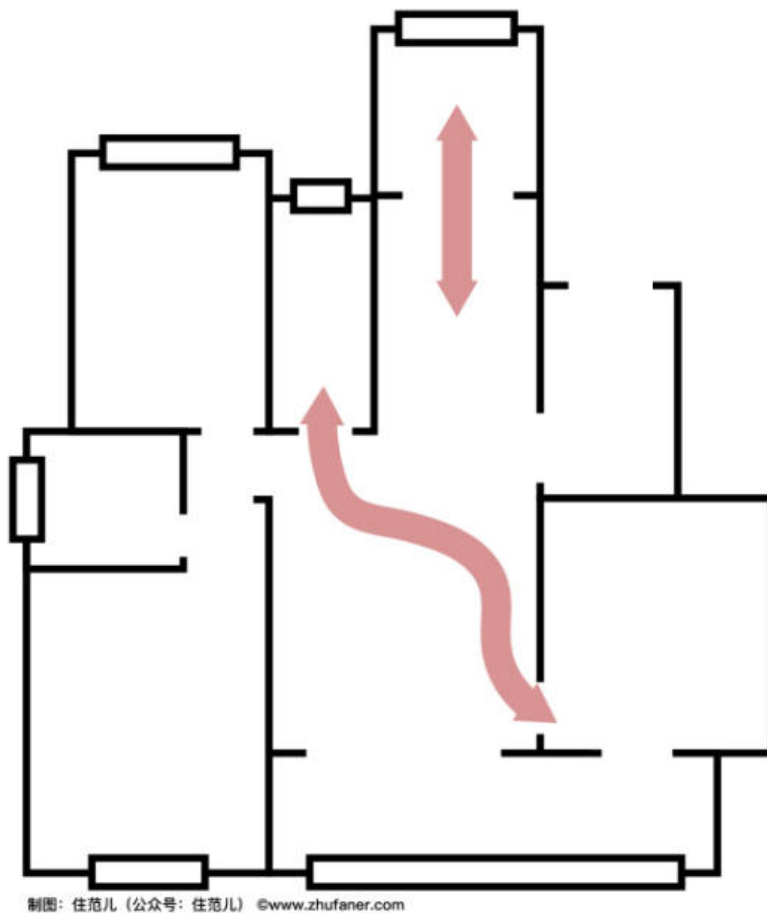
事实：走个十年就受不了了

人在屋子里生活，总要从这个房间到那个房间，这就是我们讲的动线。

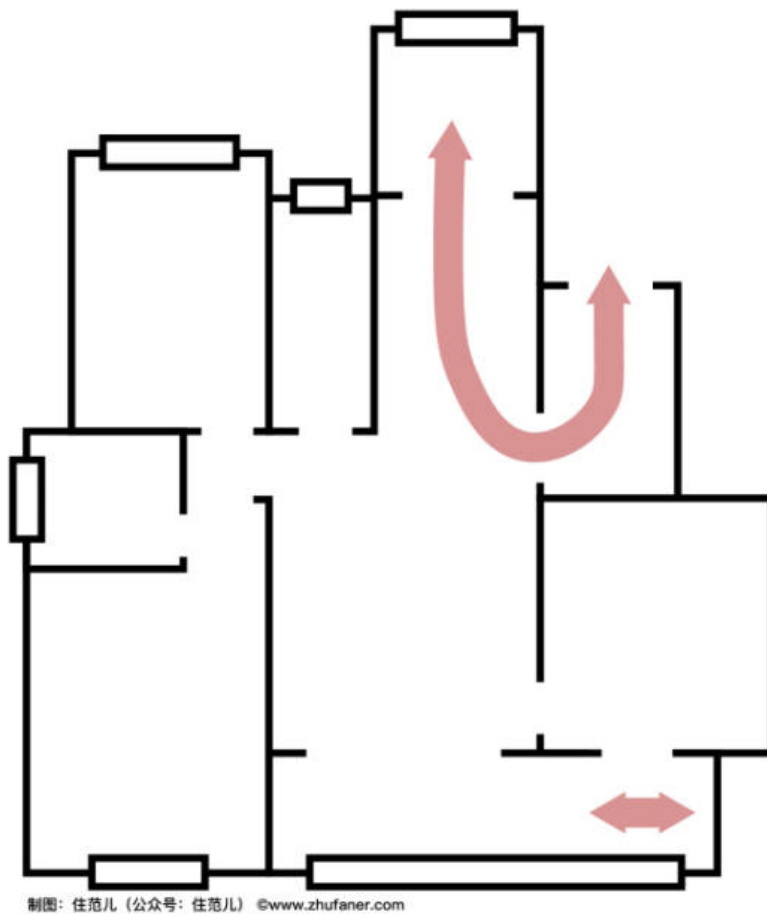
看动线，其实就是看这些个房间组合得好不好。

与生活关系最密切的两条动线，莫过于“厨房—餐厅”和“卫生间—卧室”了，

这是重要的生活动线，都是越短越好。

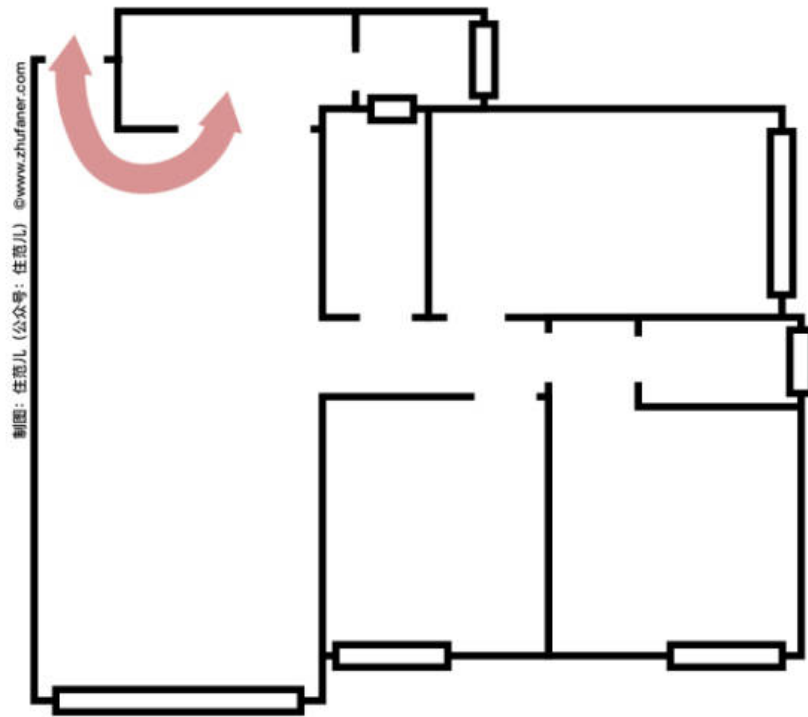


像上面讲到的那种，把一个房间单拎出来放在客厅另一边的户型，良心点的会配一个次卫，至少上卫生间没有大问题，卧室门也不是正正超向客厅了，噪音干扰小一些。最怕的就是房间在客厅这头，卫生间在客厅那头，早上上个厕所，好像要先给抓到客厅里游一次街，这样就特别的不方便了。

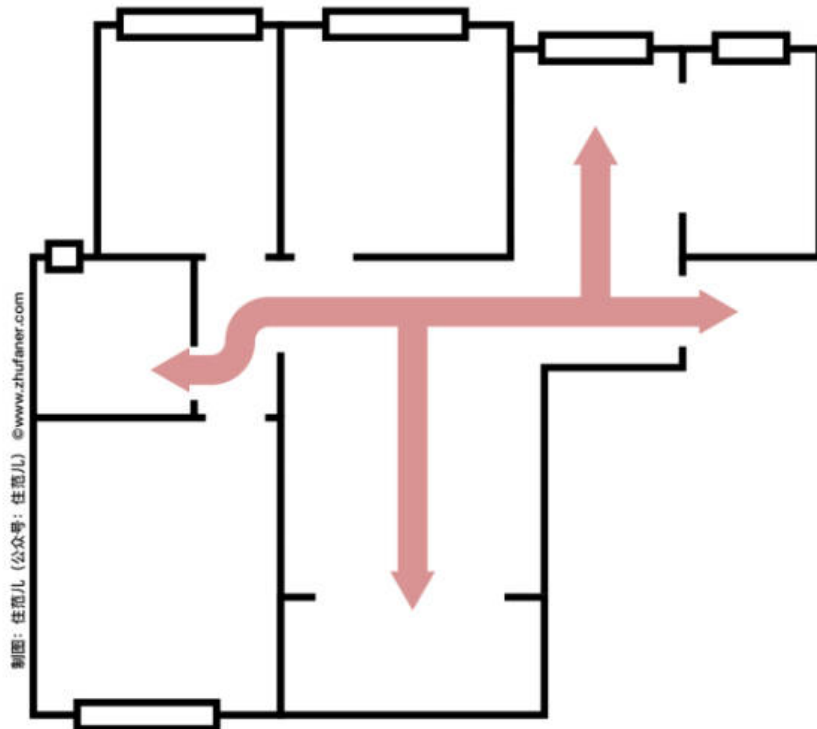


还有两条重要的家务动线，是“大门—厨房”和“洗衣机—阳台”。都是考虑到手里有重物时，走的路线越短越好：要么是捧着一盆的湿衣服，要么是两大袋菜。所以较新的户型里，厨房通常也离大门很近。

但这个也得看开门方向，有的厨房虽然就在大门旁边，但因为承重墙的缘故，还得先绕进餐厅，这就不是那么便利了。



还有一条动线，放在现在重要性没那么高了，叫访客动线。顾名思义，就是别人到家里来做客，要走的路线。通常访客动线就是餐厅、客厅、卫生间一路，家里人的卧室开门最好都不要开在这条线上，要不客人一来，上个卫生间，把全家人的卧室都顺便参观了个遍。但要按自己的生活习惯来说，本身家里不太来客人的话，这也就不是什么问题了。



所有的动线，都越短越好，而且尽量不去横穿其它的房间。包括穿过房间去阳台的动线，也是一样的。有的户型，做什么都要穿过客厅，那就麻烦了，好好的客厅还得留出很大的空间出来当作走廊。动线短了，无效的交通空间（就是除了用来走路什么都做不了地方）就少了，整体利用率就上升了，都是 100m²，你家的就要更值钱一些。

Step 7 看厨卫玄关

误区：要那么大真浪费

事实：就是要大！要大！

厨房和卫生间真的能够决定一套户型的质量。

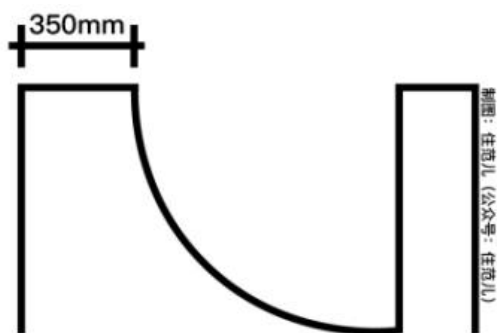
很可惜，基于目前的国内市场，很多人买房就爱大客厅、大卧室，开发商也就顺势而为，结果 140m²的房子和 40m²的厨卫一样大。

按最早 86 年的建筑规范，卫生间只要 2m²就够了——太可怕了，后来才把最低标准弄得大了一些。

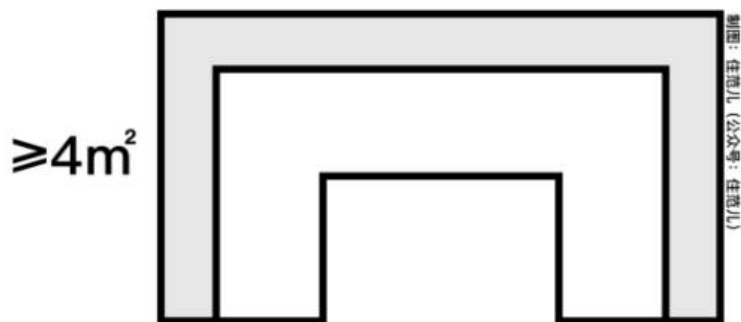
以前我们分析日本的公寓住宅，卫浴相关的面积，能占到全家面积的 1/5。



而玄关这个位置，很多开发商都还是会有意无意地忽略掉。做个玄关的要求并不高，靠着大门，有一块可以做柜子的区域就行，标准的玄关柜深度35厘米，可以算算门边能不能塞得下。要是塞得下还不挡住大门，即使没有特地预留这个位置，也算是有了个玄关的。

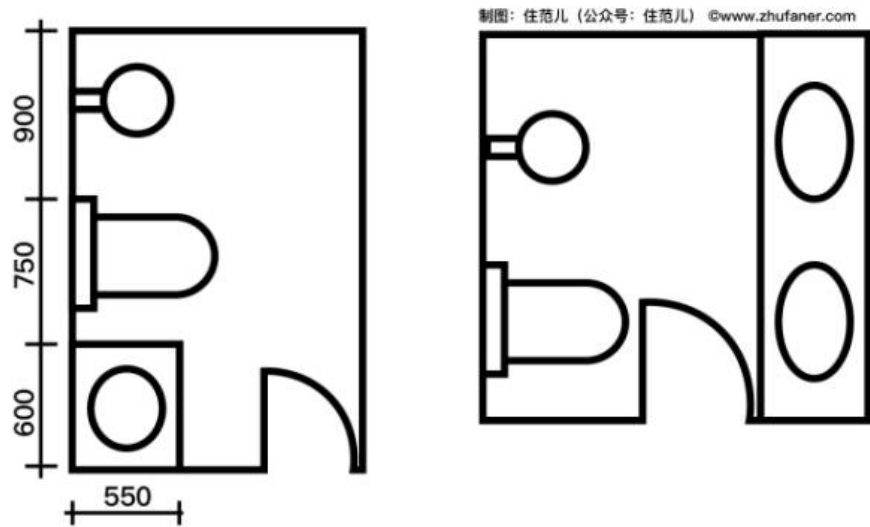


厨卫除了像上面说到的，要看厨房与餐厅、卫生间与卧室之间的关系外，还得看看它们自身的形状和大小。半开放式的厨房最佳的形状是长方形，长边正对着餐厅，可以做宽 U 形的橱柜。足够宽敞不说，橱柜还能延伸出来到餐厅里，实现中西分厨。后期想改成开放式厨房也很方便。不过不管什么样的厨房，最小面积怎么也得有 4 个 m^2 ，不但能放下冰箱，炒菜切菜的区域也都足够。



卫生间，最佳的形状是长方形，短边开门，从外往里依次是洗手台、马桶、淋浴，这样要做干湿分离也好、盥洗外置也好，都有得天独厚的优势。要是这个形状的卫生间，长边至少要有 2.25 米的长度。

如果是正方形的卫生间，最好的情况是门开在中间，一边是洗手池，一遍是马桶和淋浴。要能实现这个状态，卫生间的面积至少也得要 3.2 m^2 。



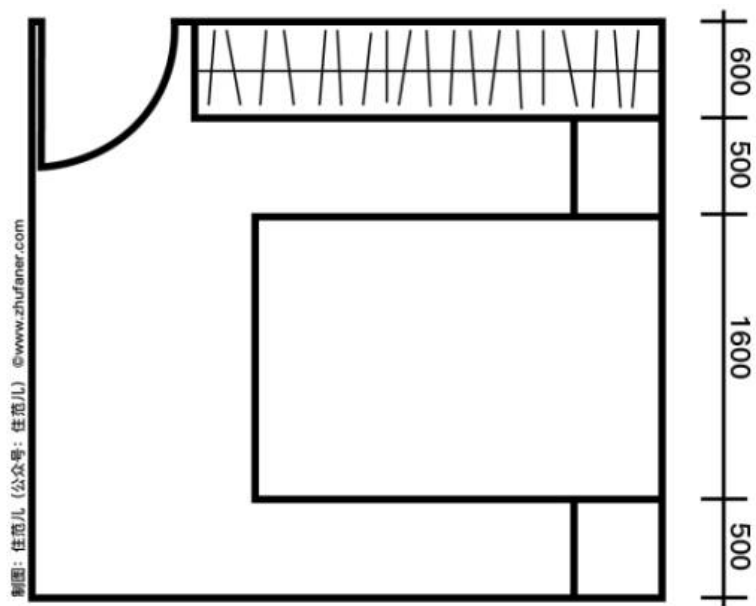
Step 8 看房间大小

误区：开发商说这里很大！

事实：拿数据说话

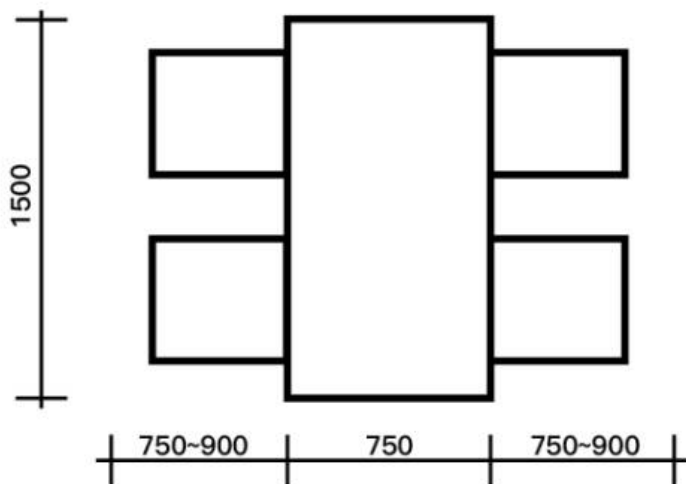
开发商最爱搞的小伎俩就是在户型彩图上做手脚，故意把家具的尺寸缩小，好像显得屋子摆了床还挺宽松。其实最聪明不过开发商，买房人的心理，他们琢磨得一清二楚。每个房间做的都是刚刚好的尺寸，这样才能做出更多的房间来。

看卧室够不够大，就看床头的那面墙，一般都是离房门最远，和窗户垂直的那面。按照一个双人卧室的标准配置，一个衣柜，一张 1 米 5 的双人床（床架要比床垫宽 5~10 厘米），一边一个床头柜，最窄算下来，也需要 3.2 米的宽度。要是比 3.2 米窄，那就只能是双人床靠墙，或改成 1 米 2 单人床了。



而有窗的那面墙，减掉了床的长度，还得留出至少 50 厘米的过道，就是也得至少有个 2.6 米。

客厅就简单得多，普通的客厅就是 3 米×4 米，小于这个数字是小客厅，大于这个数字就是大客厅。很多人看房子，都先第一眼看的是客厅，因此客厅的面积通常都不会太小。



餐厅倒是难说啦，客厅做得气派非凡，餐厅被无限挤压的例子实在太多了。光是放桌子，就要占掉很大的一片地方，更别说，入座和起身时，椅子还要再往后推一些。侧着身子勉强挤进去，桌子到墙之间都需要留出 75 厘米的距离。只算 4 个人的用餐区域，就要占掉 1.5 米×2.25 米的空间。不过椅子不用时可以推到桌子下面去，就此也能节省出走道的位置。

Step 9 看承重墙

误区：户型差直接滚粗

事实：说不定还能捡个便宜

看户型的最后一步，还得看看承重墙。在正规的户型图里，承重墙是用涂黑的方式表现的，非承重墙是其它的颜色。但还有很多时候，图纸上全部统一用黑色填充了所有的墙，这当然不是代表左右的墙都承重，只是光靠图纸看不出来了。



按照前面 8 个步骤看出屋子有一些毛病后，还不用轻言放弃。看看能不能通过拆墙、改变开门位置的办法，改善或解决掉这些问题。也许房子也觉得自己能被抢救一下呢？

这九个步骤看完，户型好不好，大概心里就有个底了，通看一遍，花不了几分钟，再决定不迟。也因此，最好看房的时候，有些东西是不足以做出一个严谨的决定：

1. 沙盘，因为不带尺寸
2. 没尺寸的户型图
3. 看不出承重墙的图

买房须谨慎，签合同前，还是要越清楚越好呀。

欢迎关注微信公众号：住范儿（zhu-faner）

[查看知乎原文](#)

客官，这篇文章有意思吗？

好玩！下载 App 接着看 (๑•ㅅ•) ♡

再逛逛吧 ‘_>’

阅读更多

42 岁中兴程序员被劝辞职后坠亡，HR 说的 N+1 经济补偿是什么？



下载「知乎日报」客户端查看更多