

# 同样是138平方米的房子,为何差距这么大?

房产专家告诉你,购房首先要读懂户型图

最近,家住鄞州区的王女士心情郁闷,她去年购买的138平方米的房子得房率仅77%,而跟亲戚闲聊时,她得知亲戚购买的同样面积的房子得房率却接近90%。“白白损失了近13平方米的实用面积,相当于少了一个房间。”

记者咨询了多家建筑设计院和房地产公司,得到的答案是,如今很多楼盘卖的是期房,当样板间尚未开放时,消费者只能靠户型图来辨别房子是否值得购买。那么,会不会读户型图,就十分关键了。“户型图看上去是一个简单的平面图,但包含的信息量却不少,因此需要仔细研究才能选购到中意的房子。”宁波市民用建筑设计研究院高级工程师周海军告诉记者。

## 同样是138平方米的房子 为何差异这么大?

王女士去年购买了一套位于鄞州区的中高端高层楼盘,建筑面积约138平方米,售价20000元/平方米左右,是一梯两户的电梯楼房。刚开始王女士对这个楼盘比较满意,大型的电梯、宽敞的大堂、走廊以及大片的绿地,由于公用建筑和设施较多,因此公摊面积有32平方米,也就是说,这套房子花在公摊面积上的就有将近64万元。

这几天,王女士跟她的亲戚闲聊时偶尔得知,亲戚购买的多层房子,跟她是同样的面

积。“一比较发现,亲戚家的得房率比我这套房子高很多。”王女士说,“我这套房子虽然说是138平方米,但是撇去公摊面积,实用面积为106平方米,得房率仅77%。但是我亲戚这套房子,由于没有电梯,得房率接近90%。”这么一算,王女士发现她这套房子白白少了13平方米,相当于少了一个房间。

从户型图上看,虽然写着面积都是138平方米,为何会有这么大的差距?究其原因,这里有建筑面积和实用面积的区别。

“户型图上标注的虽然都是建筑面积,但是对于购买者来说,居住的空间是实用面积,这里就需要透过这个建筑面积,了解到住宅实用面积的具体数值。”宁波设计院设计师周藤分析说。

业内人士指出,对于讲究居住品质的市民来说,档次高、配套齐全的小区,设置的除了楼梯外,还有大堂、走廊、大型电梯、门厅等,这样一来公摊面积就大了,这相对于仅有楼梯等设置的经济实用的小区来说,居住的舒适度和品质也会相对提升。

## 如何读懂一张户型图? 主要看这些方面

除了读懂户型图上最关键的一个指标——建筑面积和实用面积外,市民在读户型图时还应该注意些什么?

宁波兴普房产副总经理陈振潘说:“首先要会看房子的朝向,每张户型图跟地图一样,是按‘上北下南左西右东’来绘制户型的,这样你可以很快发现采光面是否充足。”

“其次是面积,户型图会标注总建筑面积,这就需要问清楚楼盘的公摊面积。公摊面积越小,得房率越高,也越实惠。”陈振潘补充道。

针对市民比较关心的得房率,常见的楼盘一般可以根据楼层高度粗略估算出来。例如,一般多层的得房率在85%-90%之间,中高层(7-9楼)的得房率

为75%-85%之间,高层建筑10层以上得房率为70%-80%之间。陈振潘告诉记者:“目前开发的房产中,一般多层的得房率能达到90%,中高层的得房率一般有80%,高层建筑的得房率一般也在80%左右。”市民可以根据这个作估算,如果太低,这样的房子可以不作置业考虑。

“同时,户型图的长宽比例也要协调,这里包括开间、进深。开间是指房间的宽度,一般在3至3.9米之间。进深是指房间的长度,一般控制在5米左右。如果进深过深,开间狭窄,则不利于采光和通风。如果进深过浅,除了卧室放置大床和两个床头柜外,空间就显得局促了,随着二胎时代的到来,若要在大床旁边放一张小床,则会

感觉缺少了空间。”

“挑选户型时,市民还要注意房屋各个部分之间的比例与布局关系。例如,客厅和厨房要和卧室休息区合理分开,这样不会打扰到休息。厕所和厨房一般较潮湿,所以和卧室最好也要分开。”宁波市民用建筑设计研究院高级工程师夏建君分析说,“早前的户型图中,将卫生间开门直接对着客厅、餐厅,这样设置在看图时可能不会觉得有太大问题,但在实际生活中可能就会遇到尴尬及空气流通不好等困扰。”

同时,还要查看相邻户型是否会遮挡采光,是否具有私密性。另外,了解房型结构也十分重要,尤其应该注意到承重墙的位置,这点今后的装修来说十分关键。

记者 周科娜

“讲文明 树新风”公益广告

绿水青山  
就是金山银山

共建美好家园