

# 一套老房的变形记

很多老房子户型布局不合理要焕新 设计师完全可以通过巧妙设计加以弥补

房地产进入存量时代,老房子周边生活配套设施齐全,很多人并不愿意换房。但老房子居住舒适度下降,甚至很多电线和管路老化还会造成安全隐患。怎样不换房又能享受舒适的生活?老房改造成为眼下装修行业最热门的话题。目前,青岛早报联合东方家园装饰推出金秋优惠活动,专门针对老房焕新,目前100套样板间全城征集中。而前不久,东方家园参与设计施工的新贵都小区的一套老房子刚刚完成交付。通过这套房子我们发现,很多老房子户型布局不合理,完全可以通过设计来弥补。

## 老客户再次选择东方家园

刚刚完成改造的房子位于市南区新贵都小区,已经有二十多年的房龄。“客户最初装修的时候就是选择东方家园,虽然过去二十多年,但装修质量还是特别好,一直没有出现大的问题。”东方家园设计师告诉记者。虽然装修质量没有问题,但目前无论从装修风格还是实用性方面,都已经无法满足当下业主的需求,爱家焕新升级也就提上日程。这次业主出于对装修公司的信任,在翻新时再次选择了东方家园。

设计师和业主进行深度沟通,并在勘查后发现,房子目前主要的问题一个是设施老旧需要更新,一个则是屋内储物空间不足,需要后期改进。另外,就是房屋的功能性。“业主的咖啡机、洗碗机这些现代化的家电都没有地方摆放。”设计师告诉记者,而针对这些问题,需通过合理设计一一解决。

## 巧妙设计解决用户实际需求

面对客户的需求,东方家园的设计师告诉记者,老房子的改造不仅仅是更



餐边柜可以放下咖啡机等小家电。



玄关处将洗衣机和烘干机嵌入柜体。

换水暖管线这些基础,更多的还要符合现在人们的生活习惯,特别是要和不断提高的生活品质相匹配。所以针对这套房子的特点,设计师将厨房开门的位置进行了调整,从过去入户门的对面,移到了客厅一侧。“这样空出一整面墙可以做壁橱,而厨房对应的墙面则可以放下一台双开门的冰箱,无论是厨房还是玄关都有了更多的储物空间。同时玄关处还可以塞下洗衣机和烘干机。”在玄关柜的位置记者也看到了设计师的巧妙设计。“这里是玄关,经常有人经过,所以柜子

设计成了隐藏把手,防止伤到人。”设计师告诉记者,同样的思路还体现在书房,门的位置向左平移一米左右,让书房可以得到一面更大更完整的墙面,用来做橱柜和书橱,再一次扩大了储物的空间。

同样存在设计感的还有餐桌旁的餐边柜,同样保留了台面,可以放下咖啡机等小家电,弥补厨房空间不足的同时,也让整个房子更有文艺气息,也更加实用。

## 参与方式

拨打参与热线 82888000 或者关注“青岛早报地产”微信公众号,点击菜单栏“爱家焕新”进行报名。



# 先验后收 早报验房团让你不迷茫

岛城进入交房高峰期 有需求市民可拨打早报热线82888000参与

进入十月,岛城进入交房高峰期,不少买房一族准备乔迁新居。喜悦的同时,一些“小插曲”也随之而来,不少新房出现了空鼓、裂缝及地板吐灰等问题。有的业主匆匆收房,后续维权之路一波三折,严重影响了居住体验。为避免此类事件频繁出现,“先验后收”便成了维护购房者合法权益的重要前提。

近日,青岛早报公益验房团受业主刘先生委托,来到李沧区华新园君望公馆小区进行精装房查验。经过青岛百姓装饰监理中心验房师的仔细查验,发现该套房不仅存在空鼓、墙面流坠、地板塌陷,还存在全屋窗扇把手防误操作功能失效,其他精装部分也是多处质量瑕疵。

## 窗户防误操作失效

入户门是家的第一道防线,检查门扇是否有划痕、变形,开启和关闭门是否顺畅,门锁是否牢固,门的密封性是否良好,这些都直接关系到业主日后的居住安全。经验房师查验,入户门扇上下明显碰伤,入户门外开门把手碰管道井门。室内所有窗框、窗扇、玻璃污染明显,框内垃圾未处理到位;室内所有门框、窗框周边收口粗糙;多数室内门扇缝



验房师用长柄反光镜检查吊顶内部。

隙过大;多数室内门扇关闭后松动明显。

另外,验房师孙工还发现,该套新房全屋窗扇把手防误操作功能失效。“这要查看是否存在锁具损坏或传动部件故障,经维修后重新安装调试。一旦窗户防误操作失效,应及时查找原因并采取相应的解决方法,以确保窗户的使用安全。”孙工告诉记者。

## 客厅吊顶灯槽污染

墙面是否合规也不容忽视,薛工查验后发现室内墙面污染、流坠、凹凸点、

刷“花”多处,墙面平整度、阴阳角方正度等均符合要求。看完表面现象,薛工举起长柄反光镜伸进吊顶内部,查看木质结构有无防火涂料和污染情况,薛工发现客厅天花灯槽内灯光不匀,通过反光镜可以看到灯槽内堆积了很多腻子粉和建筑垃圾,卫生清洁十分不到位。

精装房的卫生间和厨房的墙面瓷砖是最容易发生空鼓的地方,恰巧这两个地方也是最容易引发隐患的位置。经查验,厨房墙面砖空鼓2处,客卫门口地面砖空鼓1处,墙面砖空鼓1处,客卫和主卫墙面砖空鼓各1处。另外,南次卧窗台板空鼓,两个卫生间龙头出水量小、流速缓慢,客厅地面砖缝隙发现一枚钉子。

## 厨房柜体台面无衬板

在验房过程中,一处细节引起了薛工的注意——厨房内橱柜台面无衬板。借此薛工告诉大家一个收房小知识:“有无衬板需要买房时在样板间确认,只要和样板间对应起来就是符合交付规范。但在使用过程中,若无衬板的台面受力较轻,做饭时切勿用力敲击台面,容易产生裂缝,特别是剁馅、捣蒜等需要发力的动作,一定不要在台面上操作。”

随着验房程序不断深入,大大小小的问题接二连三地出现,薛工发现全屋地板都存在软塌、吐灰情况。“地板软塌吐灰是大部分精装房的通病,地板软塌是因为地板铺设前,地面找平工作没有做好所致。地板下存在空隙和疏松区域,地板下的灰尘就会返到地板表面,造成吐灰情况。问题严重时需拆开木地板,重新对地面进行清理,找平砂浆层再重新铺设。”薛工总结道。

验房结束后,验房师提醒业主:如果在验房过程中发现问题要及时记录并拍照留存,并向开发商提出整改要求。在规定时间内整改完毕后再次进行验收。只有验房合格后,才能放心地签署房屋交接单,正式接收新家。 本报记者 摄影报道

买房验房有问题  
早报热线帮你忙  
82888000

为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题,早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上,继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间,拨打早报验房热线82888000,或者关注“青岛早报地产”微信公众号,点击菜单栏“验房报名”预约验房时间。