

秒懂平面圖點線面 方位格局動線立馬現形

2019年12月28日

買房大偵探 平面圖要這樣看

買屋是人生大事，想入手新房子，前往建案接待中心看房是最基本的事。不過，買預售屋因為尚未成屋，只有樣品屋可參考時，如何透過平面配置圖，掌握住家方位、格局及進出動線等，便相當重要。

採訪／徐碧蓮

攝影／唐郡威

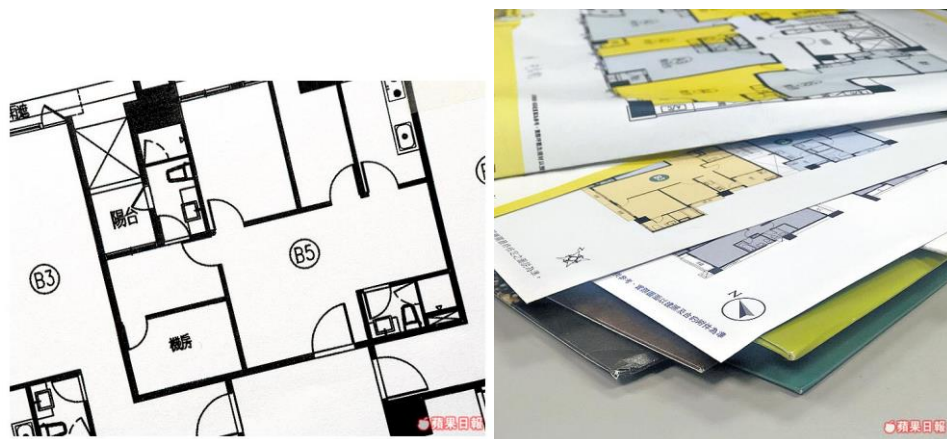


【徐碧蓮／高雄報導】預售屋因為不用像成屋一樣，一次付足全額購屋金，成為不少民眾購屋選擇。不過預售屋看不到成屋的實貌，難免令人擔心樣品屋和未來的實際屋況差很大，此時，建案平面圖就是審視房子未來樣貌的重要工具，看懂平面圖，就能了解建物的規劃、戶別的設計、室內隔間與格局，以及是否有通風採光等線索，因此絕不可輕忽。



買預售屋因沒有成屋可看，可透過平面圖加以研究。唐郡威攝

拿到建案平面圖的首要重點，城揚建設專案經理薛銓興表示，先看方位。基本上各樓層及單戶室內配置圖都標示有南北向，透過圖上的方位就能清楚明瞭各戶的座向、窗戶採光面，觀察房子將來有沒有西曬問題、共幾面採光、太陽直射的光線是照進客廳還是房間？以及每個窗戶能看到的外部景觀是建築基地的哪個方向等等。



平面圖可掌握柱子位置，開窗採光及房間格局等。透過方位指示，能判斷格局是否西曬。

電梯井機電室旁較吵

《住展》雜誌企研室經理何世昌則提醒，戶別的位置也相當重要，尤其目前許多小宅規劃，往往設計單層多戶，中間戶別格局及採光通常較差，另也建議避開位電梯井、管道及機電室旁邊的戶別，因未來較易受噪音干擾。

室內的重點則看樑柱位置，薛銓興表示，平面圖裡畫著黑色實心部分就是房屋的柱子，若都位在房屋外面，最能達到方正格局，獲得最佳效坪；另外平面圖黑色柱子連成一直線的地方，就是屋樑位置，注意客廳屋樑的下方不能放沙發，房間屋樑下方不能擺放床鋪、書桌，容易形成風水上的「屋樑壓人」問題。

平面圖四周的黑粗實線則為牆壁，牆壁劃上 1/4 圓弧的開口就是房門、大門。何世昌認為，由於看平面圖不易聯想實際空間，因此最好搭配樣品屋加以對照，留意有些樣品屋會打掉牆面、將樑柱縮進去，使空間看起來較大，最好請銷售人員提供各空間的長寬高，較能掌握實際大小。

浴室對外窗有利通風

民眾普遍重視的通風採光，「鳳凰中正」專案副理蕭承洙表示，粗黑實線的牆壁中間如有細線長方形框，就是窗戶，可查看浴室、廁所等

空間是不是有配置對外窗，以利空氣流通、排除室內濕氣。
最後是格局的觀察，蕭承濟認為，通往各房間的走道最好不要呈現狹長狀，除了比較浪費空間外，也顯得陰暗。何世昌則表示，格局喜好見仁見智，民眾應選擇生活起居習慣的動線，並挑選對裝潢較有利、減少浪費空間的規劃，首購族如果看平面圖經驗不足，甚至可拿圖面找設計師看，除可了解格局，還能粗估裝潢所需的預算。



預售屋常用拆掉牆面、內縮樑柱等手法，製造空間更大的假象。

看平面圖眉角

項目	注意標誌	觀察重點
方位	南北向方位圖	採光面有無西曬、與外部景觀相對位置
樑柱	黑色實心為柱，柱與柱間連成線即為樑	樑柱位置是否影響空間規劃
牆面	黑粗實線為牆面，之間細線方形為窗戶	是否有通風採光
二次施工	虛線為外推設計	避免外推格局以免違規
尺寸	無標誌	詢問銷售人員各空間的長寬高
戶別比較	電梯、機電室	愈多戶格局愈差，鄰電梯井、機房等戶較吵雜

資料來源：《蘋果》採訪整理