

## 專題報導 樣品屋 沒告訴你的事

2016年01月06日

新屋裝潢分為2種，一種在實際屋內裝潢，稱為實品屋，通常為新成屋，一種是在基地外的地方，另行搭蓋接待中心以同比例施作的裝潢屋，稱為樣品屋，多出現於預售案，由於實品屋可以對照空屋，不會有太大的問題，但樣品屋多半是示意，如果一開始沒弄清楚樣品屋的潛規則，交屋時可能發生不少沒預料的事。文/陳英寰 美編/王文伶



樣品屋會透過許多裝潢手法，讓消費者產生空間放大的錯覺。

雖然大部分的建商都會強調樣品屋以1比1呈現，但是不少重要東西還是會被省略。不具名的建商指出，以室內的部份來說，最常被忽略的就是梁、柱，由於梁柱位置、高低將直接影響室內的高度、空間以及格局的規劃方式，且大部分櫥櫃與儲藏空間多以梁柱位置來規劃，樣品屋當下沒有梁柱，消費者可能會覺得誤以為置物空間很大，但等到實屋裝潢就不是這麼一回事。

該建商指出，為了讓室內空間有變大的感覺，通常實際3房格局的樣品屋，會以2房的方式來裝潢，將原本就只能放下一張書桌那一房的牆壁省略不做，並且將其空間合併至客廳之中，雖然室內坪數相同，但是以2房的方式呈現，購屋者一打開大門容易產生室內空間很大的錯覺，但

實際客廳並沒有這麼大器，被省略的那一房空間也並不實用，有時候連一個大人也沒辦法住，等於買到一間大一點的 2 房。

---

別被空間感給騙了

其它像是牆壁的厚度也會影響室內空間的感受，通常牆壁分為隔間牆、隔戶牆以及室內輕質隔間牆等牆面，實際厚度、材質都各不相同，但建商在處理樣品屋時，大多以「薄」的方式來處理，然而真實的牆上會有電源插座的設置，但是樣品屋並不會呈現出實際的插座數，這一個部份也是賞屋民眾容易忽略的部份。

部分建商在處理樣品屋時，甚至不將室內門裝上，目的都是為了讓空間看起來比較大，其它像是以穿透性材質營造出半開放式空間或以鏡子反射增加空間感，這一些都是建商常常使用的招數，還有 10 樓以上的大樓住宅由於消防法規，會多加消防灑水頭，建商當然不會把灑水頭也做在樣品屋之中，但是原本是沒打算裝潢的購屋者，可能到時又會多出一筆裝潢天花板的預算，這一些都是很容易忽略的部份。



千萬別把樣品屋當真，那是不切實際的。

---

借鄰近大樓看景觀景象

樣品屋大部份會以標準層格局來設計，但是現在的建築物越來越重視外觀呈現，造型不像是之前的四四方方，因此部份較高樓層可能會有逐層退縮的設計，這樣就會產生陽台與客廳相互關係變動的可能性，有的戶別陽台會比較大，或許會讓客廳空間連帶變小，在陽台也計價的現況下，相同的坪數卻買到較多的陽台空間，吃不吃虧就見仁見智了。

另外，樓層高度的不同，景觀也會有所不同，或許差了一兩層樓景觀視野就大不相同，一般而言，建商會去借隔壁的大樓選幾個樓層拍出景觀示意景象，但並非全部的樓層都看的到，謹慎一點的方式是想辦法親自跑去這幾棟隔壁的大樓，就你想要買的樓層，上上下下看看景觀為何，避免景觀之中出現嫌惡設施。



樣品屋因不需考慮梁柱位置，與實際使用上會有些許落差。

### 切勿忽略對外關係

除了室內，更重要的是樣品屋不能表現出鄰里關係，或是與公設的相對位置，更不可能呈現出客廳後面到底是樓梯間還是管道間，舉例來說，臥室跟電梯間相鄰是不少人相當忌諱的部份，電梯上上下下會讓你整夜都不得好眠，影響實在不小，像是超高大樓還有所謂的中繼水塔，超高大樓發生火警時，水壓容易不夠造成搶救困難，因此消防法規規定超高大樓需要設置中繼水塔，但由於馬達運轉的聲音不小，好一點的建商可

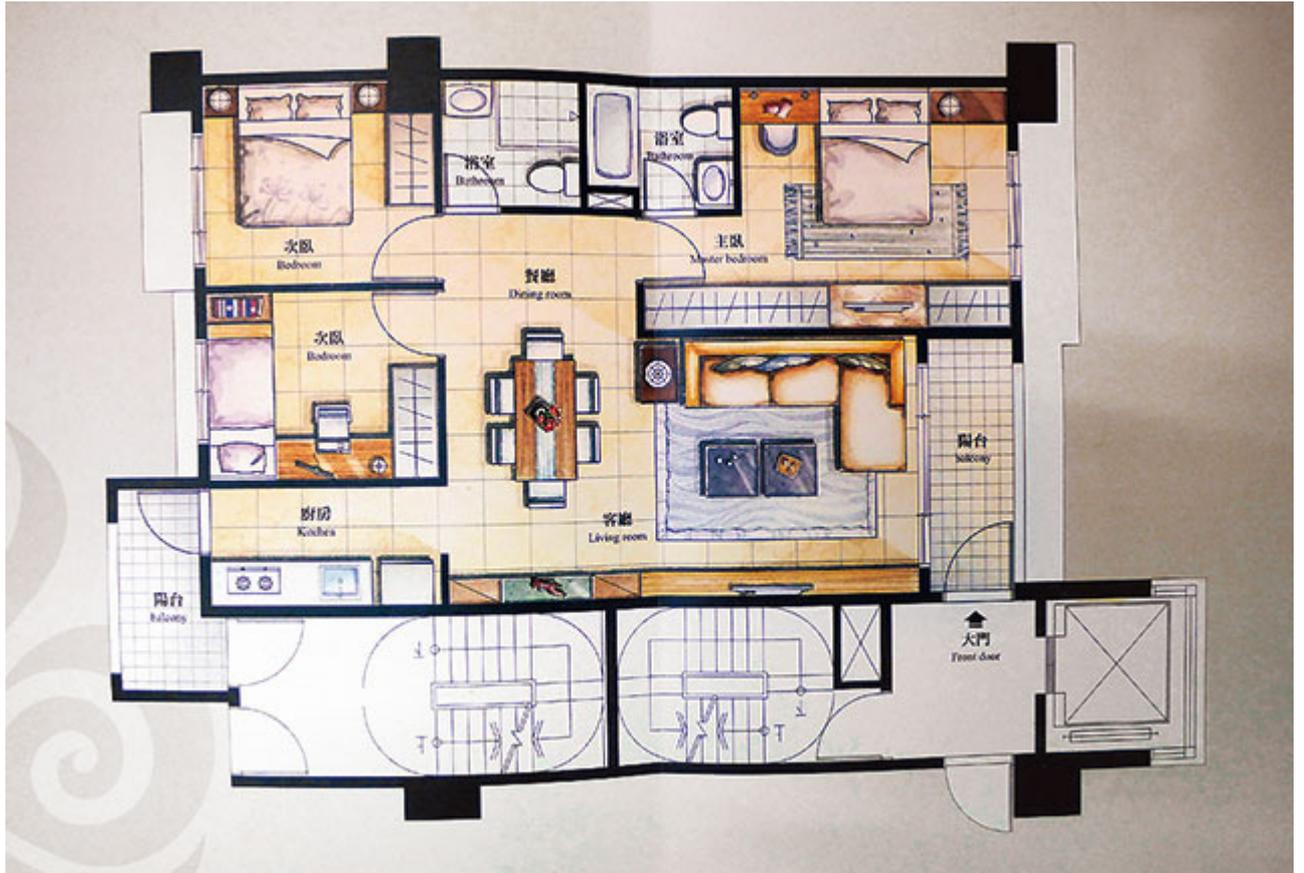
能會將相鄰的戶別捨棄不賣，但影響多多少少還是存在。  
還有大門有沒有正對電梯的門，兩戶相鄰的大門是否會相撞？這一些事情都是只看樣品屋不能得到的資訊，因此不能單單看過樣品屋或是傢配圖就下訂，應該慎重一點跟建商索取藍圖，仔細看所購買的樓層設計以及購買那一戶相鄰的公設為何，不懂就盡量發問或是找看的懂建築藍圖的人一起去看屋，很多資料就會透露出樣品屋沒有告訴你的事。



僅透過模型並不易得知房屋的對外關係。



透過標準層平面圖更可清楚瞭解戶別間的差異。



看屋時最好對照傢配圖一併考量，才能貼近未來的真實。

#### 參觀預售屋保留廣告物品

##### ●海報

##### ★注意重點

- 建案透視圖

##### ★確認事項

· 看屋時可拍下現場模型作為對照，完工後核對建築外觀與透視圖是否相同

##### ●DM

##### ★注意重點

- 銷售機能標語

##### ★確認事項

· 親自走訪銷售海報標榜的機能，如距離捷運站 XX 分鐘，距離公園 XX 分鐘近

##### ●銷售個案說明

##### ★注意重點

- 確認公共設施種類項目

##### ★確認事項

· 說明書會用 **3D** 虛擬公設空間與種類，完工後可核對公共設施是否完整

● 建材表

★ 注意重點

· 建材種類、同等級建材替換

★ 確認事項

· 預售屋建材尚未確定，可用同等級品牌替換，向業者索取建材表，作為建材品牌的保證

資料來源：蘋果資料室