

美好家园  
Better  
Homes  
and Gardens

家居空间设计系列

# 老房新家

BEFORE & AFTER · SPACE

空间篇

《美好家园》编著

- 空间价值评估与改造的基本法则
- 空间改造全案
- 客厅的改造
- 厨房的改造
- 卧室+浴室的改造
- 儿童房的改造

辽宁科学技术出版社

美好家园  
Better  
Homes  
and Gardens.

# 老房新家 · 空间篇

《美好家园》编著

- 空间价值评估与改造的基本法则
- 空间改造全案
- 客厅的改造
- 厨房的改造
- 卧室+浴室的改造
- 儿童房的改造

## 创意开启新生活

新房子有新房子的新鲜，老房子有老房子的韵味。新房子馈赠主人的是对创造新生活的期待，老房子则将长久蕴涵的生活气息转化为一种叫做回味的附加值，付与居住其中的人。然而，老房子并不只应有一成不变的面孔，老房子也不代表一种既定不易的生活方式，居住其间的人，未始不可以创造和创新。

当下的中国，一切似乎都在以超乎想象的速度变化着。尤其是房地产业的高速发展，正在深刻地改变着这个国家；中国传统的生活方式、居住文明也在相应地发生着深刻的变迁。“发展中国家”这个概念，的确是再适合中国不过，每个人都能真切地感受到什么是“发展中”，就像正在行进的一列火车，隆隆之声，呼啸而过，乘坐列车的人都有这种切肤的体验。对“改善性居住”需求不断增长的人，安于一所老房子，似乎是有点勉为其难的事情。

但是应该相信，任何过程都会有终点。人们买房子的目的是什么？撇开投资不谈，我想，房子作为一件人类的必需物品，终究还是要回归到它的基本功能上去。房子是用来住的，而“住”的本质，则应该是一种创造。幸福的生活，人人追而求之；我们不能说，有房子住就是幸福的基点和起点，但可以说，打造一个美好的居住环境，一定是幸福生活必不可少的条件。那么，对居住空间的改造，就是对生活方式和居住文明的改造，当然也就是对幸福的创造了。

在已发展国家，也就是我们常说的发达国家，以开发为先导的住房时代早已结束，代之而起的，自然是对住宅的充分享有的时代，也就是对舒适性的无限追求，对以空间改造和装饰为代表的生活创意感的无餍足探索。居住在自己的房子里，人人都是艺术家，是诗人，是空间创意大师，是真正的生活家。二手房取代新房成为产业的主流，在“发展中”的中国，也将是演变的最最终结果。产业的变迁，会带来人们居住需求的变化，人们对房子的

认识，正逐渐从原来满足于作为财产的占有，而变为对生活和居住资源的深度盘活。未来中国的新居住文化，正在从房屋居住者而不是开发者那里诞生。

“老房新家”是一个很好的题目，可以让人联想到很多。相对于“家”来讲，房子是一个载体，一个外壳；相对于房子来说，“家”则是它的灵魂和血肉。中国古代先贤的思维很有意思，他们认识世界的方式常常是从认识自身开始，于是宇宙也就和人的身体是同构的。比如他们认为人的身形是一座“房子”，用以居住灵魂，宇宙也是一座“房子”，用来居住万物生灵。人类几千年的文明史，无非是为了让自己更好地居住在宇宙这个大房子里，一个人不断地学习和探索，无非是为了修炼一个完善的自我，以配得上这具叫做人的躯体。而回到这个“房子”和“家”的本来意义，我们对所拥有的一座房子进行符合自己要求的空间改造和装饰，不就是为了获得一个新的“家”，新的生活质地吗？

对于一本在改造居住空间、创造生活新意方面具有高度指导性和操作性的书，我们应该怎样看待？可以想象，一定有人是反对被指导的，或许他们本身就是生活的创意大师，他们自信有足够的灵感来优化自己的生活空间；但也一定更多的人喜欢看到别人的生活灵感和居住创意，分享别人的生活哲学和居住之道，让自己感到充实和愉快，给自己的生活带来意外之喜，这本身也是生活的趣味之一。我想，这才是这本书最主要的宗旨吧。

入住老房子，建设新生活，一定是未来理智型消费地产新理念。也正是在此基础上，这一套“老房新家”丛书，一定能为广大生活家提供不一样的居住参考。



21世纪不动产  
中国区域副董事长，总裁

# CONTENTS

## 目录



## 006 空间价值评估与改造的基本法则

- 008 让家改头换面
- 012 解决之道

## 016 空间改造全案

- 018 点睛一笔，装点完美空间
- 024 巧妙地连接
- 030 追逐阳光
- 036 回归乡村风格
- 040 90平方米小户型的新生
- 044 实现海洋梦想
- 048 快速改装清爽之家

## 052 客厅的改造

- 054 新面孔
- 058 双倍的欢乐
- 060 回归自然
- 062 光明的前景
- 064 玻璃的妙用
- 066 提升空间
- 068 隐藏的美
- 072 活色生香
- 076 简约才是最美

## 080 厨房的改造

- 082 欧洲风情
- 086 扩展思维
- 090 乡村风格魅力
- 092 更小、更好
- 094 家庭第一
- 098 西班牙风格
- 102 狭长厨房大变身

## 104 卧室+浴室的改造

- 106 挖掘新空间
- 110 套房之美
- 112 漂亮加倍，实用加倍
- 114 挤出来的空间

## 118 儿童房的改造

- 120 年青时代
- 122 彩虹那一端
- 126 解决之道





# 空间价值评估与改造的基本法则

对于二手房消费而言，除了房产本身的价值（地段、楼盘、面积、社区环境、配套商业……）外，房屋内部的空间结构是否合理，其装修的可再利用性有多高，也是决定其价值的一个重要因素，更是决定你从房子到新家要花多长时间、经历多大工程的要素。

——21世纪不动产中国区高级置业顾问  
张海鹏



# 让家改头换面

## 认识二手房市场

想要了解到二手房市场的个中玄机，先要从最熟悉的中介环节——房地产经纪机构认识开来。房地产经纪机构以服务为主营业务，靠佣金为生，它最关心的是成交量，而不是房价的涨跌。房价上涨，没有成交量，房地产经纪机构还是吃不饱；房价下跌，成交量增长，房地产经纪机构也可以活得很好。虽然2009年下半年的成交量有所下滑，但至少二手房全年的成交量增长是有保证的。主要原因是：贯穿2009年全年的新营业税政策，“解套”了一部分投资性二手房源。据21世纪不动产观察，2006年下半年起，大批投资需求涌入楼市，并成为后期推动房价上涨的重要力量，不少一线城市投资需求占购房总量的三四成。2007年后，投资需求达到高峰。从2007年1月至2009年1月，刚好两年，也就是说，国家减免营业税的政策，恰恰是给这批投资需求“解套”。作为投资而购房的一批房源在2009年先后释放出来。从房源来看，这批投资性住房基本以新房、次新房为主，品质、设计、环境与过去的老房子截然不同，完全值得首次置业者选择。

事实上，这也将成为二手房的一种房源趋势：次新房将替代过去那种“公房”构成二手房概念的主要内容。在此基础上，二手房为王的时代必将到来。

我国正处于城市化进程加速阶段，城市的土地和房产由于相对和绝对的稀缺性而成为商品，所以被投资人青睐。“现阶段中国城市住宅主要是投资品”，国家统计局就是这么定义的。中国的消费价格指数（CPI）中没有包含住宅价格，因为住宅被归类为投资品，而美欧国家已经完成城市化进程，土地的开发性溢价和房产的交易性溢价基本消失，住宅回归消费品的本质，消费价格指数中包含了住宅价格。

作为投资品，房地产具有投资/消费的二重性，而股票则是纯粹的投资品。在中国，由于股市还没有开放融资融券业务，普通投资人不能够借钱投资，于是房地产的融资功能就补充了中国股市的这个缺陷，从而进一步强化了房价螺旋式上涨的趋势。

21世纪不动产认为，城市化将带来的是革命性社会变革，在未来20年的城市化进程中，5亿人的生活方式将发生彻底改变！互联网给生活方式带来的变革大家有





目共睹，到目前为止，互联网影响了3.5亿人，而城市化将使5亿人的生活发生变化，变化有多剧烈，可想而知。据此可以认为，在城市化的进程中，非常有可能形成北京、上海两大超级都市，这两大超级都市的人口将超过全国总人口的30%，达到5亿人。未来的大北京将有3亿人，大上海将有2亿人。

日本城市化的进程可资借鉴。日本从1973年进入城市化，当日本城市化人口达到63%、城市化完成时，随之而来的是两大超级泡沫——股市和楼市。当时，日经指数一路狂飙，市盈率炒到90多倍，东京股市交易量超过了全球股市交易量的50%。当年东京的楼市，新宿70平方米的房子高达120万美金。

21世纪不动产认为，当前我国经济政策性刺激已经奏效，进入实体经济复苏阶段后，政策性工具将逐渐淡出，因此资金流动性将由流入转为流出。中国的货币政策在执行过程中，远远超出了设定的“适度宽松”的标准。现阶段宏观经济条件下应该负债投资。目前通货膨胀率是15%~17%，而银行贷款利率是6%多，所以只要负债投资就能赚钱，负债投资是现阶段最好的致富方式。

在我国，房产主要还是投资品，房产价格一定是由货币和股市决定的，而房产作为消费品的属性会退居次要地位。如果通货膨胀率在10%而贷款利率为6%，举债投资的静态收益就是4%。以1000万的房产投资再加上按揭举债投资股市，600万的投资追求20%的回报，1000万的总收益就增加了12%；再加上房产增值，以年平均10%计算，总收益达26%。

二手房市场的扩大，带来的实际上是生活方式的改变。随着公房入市，各种存量房在政策上的逐步放开，会有一大批的老房子进入市场交易。这些房子因为具有有利的区位优势、成熟的社区资源而为消费者青睐。事实上，近年来二手房市场的井喷式壮大，也是房地产市场步入理性消费的一个标志。21世纪不动产相关人士认为，相对于建设中的新楼盘而言，二手房成熟稳定的社区环境，可见的建筑与空间生活质量、商业配套，学校、医院、幼儿园等相关生活品质的服务的确定性，使得消费者更容易判断其价值，更有针对性地进行投资、消费。

## 二手房改造注意事项

二手房买到手之后要考虑的第一件事，一定是如何改造它。可能在有的人眼里，二手房的改造难度要远远大于新房，其实不然，毕竟，二手房的很多设施都经过了居住考验。改造二手房可简单可复杂，即使什么格局都不改变，只是简单地用颜色就可以变空间了。除了这种最便捷的方法之外，还有很多方法可以对空间的改造贡献力量，比如，利用细节再造空间，可以找出家里的垃圾空间加以改造，使之成为大空间中有机的一部分，说得更明白，就是我们将想要在家里做的事情最大限度地融入每一个小空间。还可以通过增强空间流动来进行改造，比如通过改变空间的结构，提高空间的灵活性，或者利用整合和切分等手段，让空间升级。总而言之，无论用哪种空间改造的方法，目的只有一个，让生活在其中的人有更多机会享受美好与舒适。

这本书里面描述的大多是美国房屋的空间改造，对于中国读者而言，可以在空间规划和装饰设计上作为借鉴。但同时应该注意的是：对于中国家庭来说，二手房的空间改造并不像装饰改造那么简单易行，对于一些老房子来说，有许多改造的注意事项。

**电路改造：**对于很多国内的老楼房，电路的改造是一个遗留问题了，许多旧房的电线一般只有一个或两个回路，连电话线和电视线都是简单出线，更别提宽带入户和局域网了。而且，许多旧房的线路出现老化现象，面板插座及线路规划都不十分合理。最好能找专业的公司及人员彻底检查老化线路，按照新的安全标准改装。可以先找到最早装修时的电路图，这样改造起来就容易。现在的房子中的电路至少是四个回路，通常应该是照明走一路、空调走一路、插座走三至四路。这样做的好处是：一旦某一线路发生短路或其他问题时，停电的范围小，不会影响其他几路的正常工作。

**水路改造：**水路的改造困难有时候并不亚于电路，老房子的上水管路使用较长时间后，矿物质会沉积在水管内壁上生成水垢。老的镀锌铁管，由于水的氧化作用，会造成管路局部锈蚀及污染，尤其是水管接头套丝的部位，里外都容易生锈。另外，厨卫改造一般也会将以前的明管改为暗管。在水路改造的过程中，应该选用新型水管材料，比如PPR、PE等新型塑料管材，或者是不锈钢管。但注意不要选用铝塑管，因为铝塑管的接头是卡式接头，接头内的垫圈会比管材提前老化。另外，在水路改造安装水管时应该多加管卡子固定，以保证管路长期稳固。

**墙地面改造：**相对于水和电，墙地面改造就容易多了。在许多旧房子里，会发现之前贴的瓷砖出现裂纹、老的墙面起皮等现象，主要是使用时间过长造成的，这也是必须改造的部分。比如地面部分，首先要消毒，彻底消毒可用3%的来苏水、1%~3%的漂白水或用3%的过氧乙酸溶液喷洒，洒后关门窗1小时。在地面的改造过程中，可以局部采用地砖或地板作基底，直接在上面铺地毯、地板等。但是，由此会造成地面高出原来一部分，建议最



好还是拆掉改造。墙面的拆洗需要由专业人员来操作，在重新刷漆或贴墙纸之前，最好还能给墙面找平一次，认真检查以前的裂纹、漏水点等。

## 改造的空间设计与重新规划

在了解了最基础的水、电、墙、地面的基础状况后，你就可以开始重新规划空间了。一般来说，如果不需要作硬性的空间改造（如拆除或修建墙壁，拆除墙面、地面的装饰），你的空间工程会缩减很多。尽管老房子的户型往往有不尽如人意之处，但也不要急于拆墙拆地。

**设计：**这是在改造老房子前一定要做的，这里所说的设计是空间的重新设计。二手房原有的空间格局往往和你的实际需求有很大差异，因此在拿到老房子的时候，首先在设计上要解决它的实用性问题。

上世纪90年代及之前的老房子面积普遍不是特别大，收纳空间和实用空间大多存在很多问题，这也是设计师首先要考虑的问题。在设计上，就要充分利用旧房的一些边角、角落这些地方，增加收纳空间。在设计上最好不要做得过分复杂，因为这跟房屋的条件有关系，应该把它的重点放在实用性上。

2000年之后的新楼，一般在空间格局和基础设施上都比较符合现代人的生活需求，尤其是一些大户型的二手房。在空间的改造上，你只需重新规划空间功能区，并注重其空间的流动性即可。考察其原有的基础装修状况（厨房、卫生间、地面等），在满足基本实用需求的情况下，尽量保留原有的装修，可以让你省时、省力又省钱。

如果你拿到的是一套开放式结构的二手房，那么恭喜你，至少不需要做拆墙的工程。而在重新规划空间时，要尽量使用软隔断（如帘子、家具、墙面、地面的不同装饰）来区分不同的空间功能区。也可以考虑用隐蔽式家具，如可以装在柜子里的家庭办公区等来解决实用功能。

**拆除：**拆，在老房的空间改造中很重要，根据设计好的图纸进行拆除也要注意很多东西。

首先，拆改之前必须向相关部门咨询和申请，在得到书面批准之后方可动工，决不可盲目拆除承重墙，改变房屋受力结构，也不可随意在承重墙上穿孔、打洞。最好能拿到房屋原来的结构图，这些工作需要业主提前和物业、房管部门等进行沟通。如果找不到相关的资料，有一些老小区的结构图都可以在相关设计院的图纸资料库里找到，这方面的工作千万不能忽略。在拆的时候，有几点必须牢记：承重墙是绝对不能动的，燃气跟暖气也不要动。另外，阳台承重墙也是绝对不能拆的，尤其是居室与阳台之间承重墙窗下的部分。许多家庭会利用阳台来增加房屋使用面积，将其改成客厅、书房或厨卫等，改建时须考虑其承重能力，阳台是向外延伸出去的，加上有一定的历史，因此应避免摆放过重的物件或增加砖墙。





● **在房间的拐角处增加储物空间：**很多人以为客厅是不需要收纳储藏空间的，其实不然。协调的储物功能区可以让客厅变得更亲切、更整洁。这个空间在改造时就在客厅里新增了两个面对面的壁橱。这边的壁橱低调地嵌入墙中，没有对房间的布局造成影响。（左上图）

● **利用壁炉来改造空间：**现在很多人愿意在家里做一个壁炉，但却总是和房间的其他部分不太吻合。在老房改造的时候，不妨考虑让壁炉更突出一些，使其成为装饰品。玻璃马赛克把客厅里的壁炉装点得五光十色，这个壁炉也因此成为房间里的视觉焦点。壁炉两侧的书架是定制的，书架下面的柜子提供了额外的储物空间，既满足了功能性，又很美观。（左下图）

● **新与旧的混搭：**可能除了厨房之外，只有客厅才能算上个最琐碎的地方了，改造那里成了最操心的事情，很多东西因为要改造拆了太可惜，因此新与老的结合就成了重点问题。比如很多家庭还愿意保留客厅或起居室柏木天花板，那是一种永不过时的经典和扎根历史的稳重感，而在选择家具方面则要求新，比如可以找来线条简洁洒脱，同时又特别时尚的椅子相搭配，同样精彩。（右图）

# 客厅



# 起居室



● **完善客厅的收纳功能：**如果家里有壁炉且地方够宽敞，可以考虑安装入墙式松木柜。柜门上镶着田字格玻璃，造型简约低调，不但与房间的风格和布局非常相称，还提供了大量储物空间，这些柜子里可以收纳很多东西，像小家电、DVD、游戏玩具、相册等，非常方便。（左上图）

● **少一堵墙而多一扇门：**如果想让空间变得更通透，最好是把分割厨房和餐厅的墙或门拆除，取而代之的是加装了高窗的矮隔离墙，采光条件得到了很大改善。新安装的窗和工作灯给客厅和餐厅增加了更多的建筑装饰元素，而加宽的窗户和护墙板使房子的布局不再显得过于冷硬。（左下图）



● **让客厅更加温暖：**起居室是大家最常活动的地方，在寒冷的北方为老房子原来的地板加装地热系统就是很明智的选择。即使在寒冷的冬天，起居室里也会温暖如春，而且要比空调制热更舒适和环保，要知道空调供暖是通过加热由门窗进来的空气来取暖，而地热采暖是通过给物体加热的方式来供暖。（下图）





● **在厨房里制造伪装：**改造厨房最大的要点就是整洁，即使东西很庞杂也要利用伪装使其整洁。这个弥漫着老式英伦气息的厨房内容丰富且不杂乱，这要归功于深棕色的橱柜和双开门冰箱——它被“伪装”成与天花板同高的大衣柜模样。尺寸加宽的食品柜是专门定制的，这是为了在柜门上镶嵌19世纪50年代的荷兰风格彩色玻璃。（左上图）

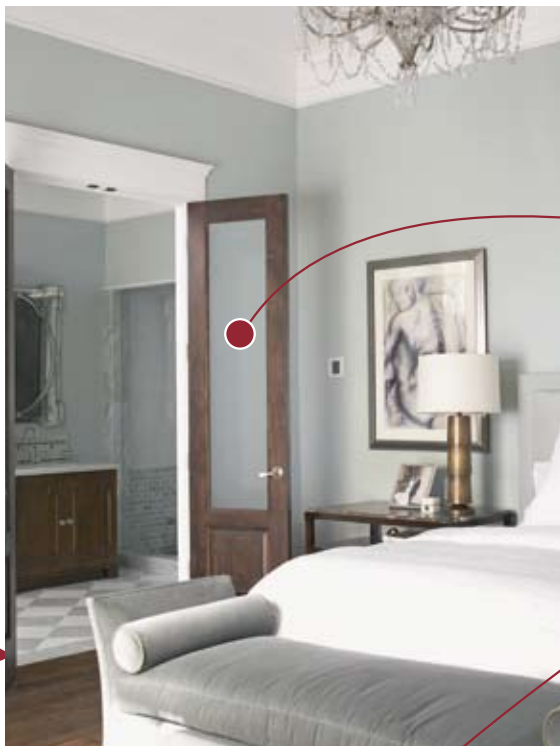
## 厨房



● **无所不能的操作岛：**如果家里的面积足够大，强烈建议在改造厨房的时候利用操作岛，因为操作岛+餐桌的组合经常成为使用率极高的地方。操作岛的台面是加长的，人们可以一边坐在这里拿零食吃，一边和做饭的家人聊天，其他的客人可以在餐桌就座。由于厨房是开放的，客人们也可以很方便地从一个空间转到另一个空间，还可以到处坐坐。（左下图）

● **使厨房更加宽敞：**老房子的厨房面积都不是很大，在周围的墙是非承重墙的情况下，可以考虑把厨房与隔壁之间的墙拆掉，为了使新厨房的工作效率最大化，建议加装大操作岛、柜子和开放式搁架。（上图）

# 浴室



● **独具匠心的房门：**二手房卫生间的开窗很难改变，那么可以考虑增强室内采光，比如，利用磨砂玻璃、烤漆玻璃、单面玻璃等玻璃材质制作卫生间与室内其他空间的隔断和推拉门，这样既可以节省空间，又提高了卫生间的采光，一举两得。图中门上的毛玻璃不但保护了卫生间的私密性，又有较好的透光性。（左上图）

● **采用合理布局：**良好的布局可以增加空间的使用率，这对狭小的二手房卫生间来说，更为重要。比如最常见的“三大件”——面盆、坐便器、淋浴，它们基本的布置方法是由低到高设置，即从卫生间门口开始，逐渐深入。其中，最理想的布局方式是洗手台向着卫生间门，而坐便器紧靠其侧，把淋浴间设置在最里端。这样无论从使用、功能还是美观上讲都是最为科学的。（左下图）

● **利用好角落空间：**很多老房子的浴室其实是不规则的，所以利用角落便可以使卫生间的空间感增加，看起来更敞亮。这就需要打破寻常的思路，尤其是在面积特别小的卫生间里。比如，可以把通常平列的面盆和坐便器放在卫生间的对角线位置上，中间的空间用来淋浴。这种安排的好处在于，既可以增加视觉的空间感，又增加淋浴的舒适度。（下图）







# 空间改造全案

在一栋“老房子”里打造“新家”，你首先面临两种情况：1. 需要改变空间结构；2. 不需要改变空间结构。

一般而言，如果房子本身各个功能空间的格局基本满足你的要求（布局基本合理，不用进行拆墙这样的工程），或者本身呈开放式布局，你面临的改造工程量会最大限度地减少。

看看下面的案例，你就会惊喜地发现，原来改造整个家也并不是件太麻烦的事情，关键的问题在于，在前期要作最充足的资料收集和准备。

——21世纪不动产中国区高级置业顾问  
陈源

