

破解老房常见装修问题
创造**增值大空间**

吉林科学技术出版社
漂亮家居编辑部◎著

翻新**增值**装修

88
掌握 88个装修重点
老房翻新必学秘技

● **绝不吃亏**

装修预算自己来

老房装修旧貌新颜不做冤大头

● **改造翻新**

强化房屋结构

老屋更新从里到外安心大改造

● **省钱装修**

低成本装修术

彻底实现老房换装居家梦想

翻新增值[👑]装修

漂亮家居编辑部 • 著

掌握

88

个装修重点

老房翻新必学秘技

图书在版编目(CIP)数据

翻新增值装修/漂亮家居编辑部著. 长春: 吉林科学技术出版社,
2008.8

ISBN 978-7-5384-3880-2

I. 翻… II. 漂… III. 住宅—室内装修—建筑设计 IV. TU767

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第110439号

翻新增值装修

中文简体字版©2008由吉林科学技术出版社出版发行
本书经台湾城邦文化事业股份有限公司-麦浩斯编辑部授权
同意经由吉林科学技术出版社出版中文简体字版本
非经书面同意,不得以任何形式任意重排、转载
吉林省版权局著作合同登记号:
图字 07-2008-1849

漂亮家居编辑部 ● 著

责任编辑 ● 崔 岩 郭家贺

封面设计 ● 崔 岩

内文设计 ● 吴凤泽 崔美善 韩淑兰 韩志武 具杨花 李 璐 王 伟

吉林科学技术出版社出版、发行

社址 ● 长春市人民大街 4646 号

邮编 ● 130021

发行部电话 / 传真 ● 0431-85677817 85635177 85651759 85651628

储运部电话 ● 0431-84612872

编辑部电话 ● 0431-85635186

网址 ● www.jlstp.com

实名 ● 吉林科学技术出版社

印刷 ● 长春人民印业有限公司

16 开 710mm×1000mm

9.5 印张 152 千字

2009 年 2 月第 1 版 2009 年 2 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5384-3880-2

定价 ● 25.00 元

如有印装质量问题,可寄出版社调换



让房子增值，让财富增加

装修的目的不只在解决空间问题，更重要的是提升生活品质，让居住的人可以更舒适地生活。但事实上，装修让房子增值，还可能让财富也跟着增加。

房子需要装修，于是许多房地产商便以便宜的材质，将老房重新包装再出售，只要房子所在的地段好，投资至少都可以赚比原来房价多三成的利润。这些以投资为角度的装修，都可以赚取财富。其实只要房主在装修时多花点心思，通过装修提升空间价值，并让生活更为舒适，这样将来若要转手卖屋时，必然也可以卖出好价格。

其实相较于新房，老房不但房价低，装修尺度也较宽松，不管是外窗的改变或是隔间变动，都不受约束，所以连设计师在买房时，也

喜欢以老房为标准进行选购。虽然老房装修费较新房来得高，但与房价相比，还是很值得投资的。

观察到老房装修所带来的增值空间，本书专为读者解决这类装修问题。从买房开始指导读者判断所购买的老房是否有价值，同时还从外而内观察房屋情况，目的是要教读者从选房开始就节省装修预算，并通过设计师提供老房装修的预算规划建议及装修要点，来教读者解决老房空间利用的问题，从而运用装修手法提升房屋的增值空间，并透过实际的案例，让读者更轻松的学习。

不管你是准备买老房的人，还是已拥有老房正准备装修，或现住老房计划装修，本书都会教你通过装修让老房提升价值。

张麗雯

CONTENTS

第一章 买对老房省装修费

FILE 01	外在环境决定房价	9
Factor 01	购买老房的4大优势	10
Factor 02	4大重点判断老房价值	11
Factor 03	不可忽略的外部环境	12
FILE 02	内部结构影响装修费用	15
Factor 04	老房常见6大问题	16
Factor 05	检查内藏管路的6大重点	18
Factor 06	内部体质的结构检查一定要注意	20
Factor 07	老房检查一览表	22
FILE 03	选对装修房避免买错房	27
Factor 08	做好评估最重要	28
Factor 09	选购装修房技巧	33

第二章 启动空间改造计划

FILE 04	做好预算规划	39
Factor 10	装修预算规划	40
Factor 11	装修费用的评估重点	44
Factor 12	预算不足时的装修原则	46

第三章

破解老房常见问题创造增值空间

FILE 05	老房增值必学装修术	55
Factor 13	掌握老房装修重点	56
Factor 14	破解老房常见空间问题	66
Factor 15	卫浴移位解决老房采光问题	74
Factor 16	20年前电梯大楼变身时尚居家	80
Factor 17	空间重整打造安全舒适老房	88
Factor 18	20年老房变身明亮住宅	94
Factor 19	合理格局配置20年老房变身	100
FILE 06	提高老房房价装修术	107
Factor 20	装修小技巧创造大增值	108
Factor 21	黄金地段与田园风格·每平方米会有增值	122
Factor 22	附加功能增加老房价值	128
Factor 23	3年增值1倍	134
Factor 24	乡村风创造每平方米增值8万的空间	140
Factor 25	最低价买进、每平方米增值	148

第一章

买对老房省装修费

FILE 01 外在环境决定房价	9
Factor 01 购买老房的4大优势	10
Factor 02 4大重点判断老房价值	11
Factor 03 不可忽略的外部环境	12
FILE 02 内部结构影响装修费用	15
Factor 04 老房常见6大问题	16
Factor 05 检查内藏管路的6大重点	18
Factor 06 内部体质的结构检查一定要注意	20
Factor 07 老房检查一览表	22
FILE 03 选对装修房避免买错房	27
Factor 08 做好评估最重要	28
Factor 09 选购装修房技巧	33







FILE 01 外在环境 决定房价

决定房价最重要的还是地段，不管你买的是老房还是新房，除了地段之外，房子外在的环境也会影响房价，所以在购买房屋时，要注意一下外部的环境，通过看房，判断老房的价值。

Factor 01

购买老房的4大优势

不同于新房的昂贵的价格，老房的房价不但低，而且所在的周边生活功能也都较为完备。虽然老房的装修花费不少，但是购老房仍有不少的优势。

优势01 每平方米价格较新房便宜

相对于同一地段每平方米万元以上甚至十几万以上的豪宅，老房的房价就要少多了，是划算又省钱的购屋选择。

优势02 老房面积实在

老的房屋多属于20年以上的建筑物，有可能没有电梯规划而且在早期产权登记时，楼梯间、一楼公用设施、顶楼水箱、

公用设施比例很低，室内实际使用面积大，一般新房的公用设施比约占3成，老房仅约1成。

优势03 投资利益价值高

看好老房住家附近的建筑或社区，未来将有重新改建的计划。若以原本10万的老房，重建后可分配到更大面积的新房，同时价格可上涨2倍以上。

优势04 购房风险低、采光好

老房情况可视察，风险较预售房低且产权清楚，加上老房子因为建筑本身面宽，所以采光面也都比较大。



1 图片提供 朵卡设计

- 1.老房的公用设施比低，大约1成，室内实际可使用的面积，较一般新房多。
- 2.买老房不是一定划算，还要经过仔细的评估及判断。

Factor 02

4大重点判断老房价值

虽然购买老房的优势不少，但并不是所有老房都一定有价值。有的老房虽然周边生活功能完备，却可能有高压电塔经过；或是房况太差，或是房屋体质无法改造，买到这种老房不能占到便宜，反而还会多花钱。如何判断老房的价值，是想要购买老房的人所要注意的。

判断01 现场观察

屋龄久的老房，购买前应注意房况，到现场仔细检查是重点，包括本身结构、建材、楼层、朝向、通风采光、格局等；如结构是否稳定，关系着未来居住的年限与安全，反而老房的结构、质量，通常可居住45~50年。

判断02 户数少、楼层低

住户少、社区管理完善。尽量避开商业区，因为通常一楼店面使用价值高，整合性利益较高，较容易影响未来更新计划的进行。

判断03 投资角度评估

可以以投资商的眼光和观点来看老房的条件，如周边有学区、市场、公园、百货公司等，都会为老房增加卖点与保值性。

优势04 交通条件优

通常老房有停车位，因此交通是否便捷也是重点，例如附近是否有车站。



2 图片提供：漂亮家居

Factor 03

不可忽略的外部环境

除了注意房况，可别忽略了区域环境及大楼管理问题，房况不好还可以通过装修来解决，若区域环境不好及大楼管理有问题，可就很难解决了。

重点01 周边机能要成熟

学区、市场、交通路线等基本生活周边功能健全与否？

重点02 避免噪音源

附近是否有夜市、商店、酒吧、医院、铁道、机场等，会时常让人无法入睡噪音源？



重点03 避开危险设施

有没有高压电塔、坟墓、庙宇、色情行业、重污染工业？记得要多次观察，以个人的情况进行判断，才能放心地购买。毕竟，购房对许多人来说等同于终身大事，一住就可能是数十年。

重点04 公用设施比例要合理

公用设施比例分摊是否过高？一般5楼以下没有电梯的公用设施比约占15%，7~12楼公用设施比占20%~23%，12楼以上则为25%，若有公共设施如街心花园、俱乐部，则公用设施比会更高。

重点05 外观建材要完整

结构是否安全，梁柱有没有裂缝、外观磁砖有没有脱落？若发现钢筋裸露、水泥剥损、铝门窗变形或门窗框有明显裂痕，怀疑可能是因地震后结构受损，或有海砂屋、辐射屋等疑虑时，可以要求中介公司提供房子结构证明、以及自行检测或要求房主提出无海砂辐射证明，以保障自己的权益。

重点06 高楼朝向要标准

朝向影响采光通风，要看看是否有充足的日照，通风好不好。还有楼高，标准楼高为3米，扣除天花板及地板厚度，至少应有2.8米的高度。

重点07 物业管理要健全

物业管理功能是否健全？物业费会不会太高？这关系到日后固定性支出，也要先做好了解。



1. 看房的注意事项大致可分为室内的房况及室外的环境情况者。
2. 购房时应注意公用设施比例是否过高？
3. 看房时应注意附近的交通便利与否，有无公交车，周围路段是否常塞车，有没有其他道路。
4. 在选购老房时，学区也是考虑的重点之一。



购买老房的关键

关键1. 了解行情

从网线询价、找资料、了解区域行情；看房地产书籍、了解买卖过程。

关键2. 学习看房产资料

学习看买卖合同、房屋及土地所有权、土地誊本等资料；了解装修行情趋势，建立房地产买卖队伍、室内设计师、建筑师。

关键3. 搜集相关情报

询问银行利率、贷款数及贷款年限相关事宜；搜集房地产情报，实际看房、亲身体验房地产优劣。

关键4. 以自己住的心态去装修

把老房改造成有价值的屋子，就像是买给自己住的一样心态去改造，创造房屋价值。





FILE 02

内部结构 影响装修费用

外在地段及环境决定房价，室内的内部结构则会影响装修费用。内部结构多关系着居住的安全性，是绝对不能省的；若老房内部结构已经有很多问题，那所花的装修费绝对会超出想像；所以想要省钱装修就一定要在买房前先了解内部结构的好坏。

Factor 04

老房常见6大问题

老房状况多，要处理的问题也多，那些问题是老房常见的是什么因素造成？不管你是准备买老房的人或是老房正准备装修，都要先了解老房常见的问题及解决的基本办法。

问题01 磁砖剥落

磁砖和水泥底中间容易因空气或水分的渗入，产生密合度不足的情形，进而出现剥落或膨胀的现象。

● 解决方案：将旧磁砖拆除，并拆至结构砖，再重新补上水泥，铺上新磁砖。

问题02 壁癌或墙面、壁纸变色脱落

当油漆或壁纸有剥落现象时，通常都是水分或盐分过多所造成的。

● 解决方案：针对壁癌，只做一般防水是没用的，而且与防水处理一样，必须在晴天时施工。最好是请专业人员来处理壁癌，并提出解决方法。多数处理方法是：



1 图片提供：麦浩斯设计室

将化学药剂打入墙壁中使壁盐稀释，3天后再做内外层的防水工程；或是采用打入膨胀剂使其将缝隙填满，再将内外层的防水做好。

问题03 天花板、木地板或橱柜有蛀虫

装修过的老房很多都隐藏着蛀虫的问题，不要以为新装修的房子就不会有问题，有可能里面有着虫卵正等待时机破茧而出。

● 解决方案：蛀虫多喜欢啃食原木或木工的角材，有蛀虫现象发生必须立即除虫，并避免再度使用未经防虫处理的角材及原木地板、家具。

问题04 梁柱、隔间太多

老房因为建筑结构，容易有梁柱及隔间太多等问题。梁柱多、隔间多容易造成视觉上阻碍，会感觉空间更小，而且采光也会因此不佳，甚至会有阴暗长廊的出现。一般用砖墙造隔间，比较耐用，隔音效果也比较好，但若不符合需求则拆除。所花的费用也不少，若是用木板作隔间，其承受力及隔音效果都不如砖墙来的好，但容易拆除反而变成优点。

● 解决方案：梁柱因为牵涉结构，不可以随意拆除，目前只能用对天花板或是装饰修饰的方法来解决；至于隔间问题，若真的不适合只能做调整，但尽量以少动隔间的设计方法，来减少装修费用。