

超 龄 老 房 改 造 大 募 集 !



300

个老屋疑难问题  
全破解

新手装修立即上手

# 老房子 装修改造宝典

漂亮家居编辑部 编著

完全搞定预算不足、采光不足、格局不良、收纳不足、漏水问题、  
工程疑难、居家禁忌等一系列问题。

 中国纺织出版社

# 老房子 装修改造 宝典



漂亮家居编辑部 编著

 中国纺织出版社

## 图书在版编目 ( CIP ) 数据

老房子装修改造宝典 / 漂亮家居编辑部编著. —北京: 中国纺织出版社, 2011.9

ISBN 978-7-5064-7740-6

I. ①老… II. ①漂… III. ①住宅—室内装修—基本知识 IV. ①TU767

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第155118号

原文书名: 《老房子装修改造圣经》

原作者名: 漂亮家居编辑部

本书中文简体字版于2010年经麦浩斯(城邦文化事业股份有限公司)安排授权由中国纺织出版社出版。本书内容未经出版社许可, 不得以任何方式复制、转载或刊登。

著作权合同登记号: 图字: 01-2011-5357

---

策 划: 尚 益 安茂华

责任编辑: 王雷鸣

责任印制: 刘 强

装帧设计: 百朗文化

---

中国纺织出版社出版发行

地址: 北京东直门南大街6号 邮政编码: 100027

邮购电话: 010—64168110 传真: 010—64168231

http: // www. c-textilep. com

E-mail: faxing@c-textilep.com

北京威远印刷厂印刷 各地新华书店经销

2011年9月第1版第1次印刷

开本: 710×1000 1/16 印张: 13

字数: 300千字 定价: 39.80元

---

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社图书营销中心调换



# 使用说明

本书是针对老房改造提供最实用的装修知识，通过专做老房改造的建筑师、室内设计师以及房主自己发包工程做好装修的 30 个改造案例，去了解各种屋况可能会发生的问题，看人们如何运用专业与创意来解决设计、建材及施工方法等方面的问题，并满足不同房主的需求。

## Part

全书共分为四个章，即预算不足、格局不良、壁癌漏水、采光结构四种老房常见及难解的装修问题，看设计师与建筑师如何依屋况的不同提出专业的解决方案。

## house

完整收录 30 个老房改造案例，由设计师、建筑师及房主现身说法，看他们如何完成老房改造工程，开始新的生活。

## Before

忠实呈现原始屋况，让读者可以做装修前后的对照，感受改造前后的差异。

## 平面图

通过平面格局图，提供空间完整的配置，搭配图文做最详细的说明。

### 40 年老房大改造， 变身为美式乡村风格的住宅

房龄 40 年，138 平方米  
同为公务员的年轻夫妻，买下这套位于市中心近 40 年的一楼老房子，不仅房间数太多，而且采光也不算太好。考虑老房子的问题多，因此将房子交给设计师。通过格局重整及风格的营造，房龄达 40 年老房子变身为美式乡村风格的家居。

空间格局  
客厅、餐厅、厨房、储藏室、卫生间、主卧、儿童房、长辈房  
主要建材  
订制橱柜、复古砖、马赛克、订制家具、壁炉

房龄达 40 年的老房子通过重新装修有了新的面貌。

从准备买房子开始，就锁定了市中心的老房子。虽然相比于郊区新房子，那些房龄超过 30 年的老房子也不算便宜，但对于在政府机关上班的房主夫妻来说，便利的交通及生活设施更为重要。可是，老房子的问题较多，要找到品质最好的老房子也不是件容易的事，因此花了不少时间在搜罗。最后，终于在市中心找到这套房龄高达 40 年的老房子。

房子虽老，但屋况还算可以，只是四房的格局，对于人口简单的小家庭太多了点，再加上一楼的房子采光较差，因此需要将其重新改造。除此之外，曾经拥有壁癌与法国的房主特别钟情于乡村风格居家所散发温暖而休闲的空间氛围，两人以乡村风格为新风格定位，找上专门打造乡村风格居家的 EASY DECO 设计团队，来将空间重新规划、设计。

EASY DECO 设计团队将四房改成三房，书房及餐厅变成开放式的，同时增加了玄关与储藏室。由于房主夫妻平时的工作很忙，因此很希望能有专属在一起沟通的机会，设计师将两间卫生间合并成一间拥有四件式配件的开阔卫生间并配置双洗手台面，让两人早上起来及晚上就寝时都可以一起梳洗、刷牙；同时，放大厨房空间并规划吧台，让两人可以边喝茶边聊天说地，而考虑原房子的面积较大，舍弃了原本的浴室，在与屋主讨论后，选择以白与绿来呈现出美式乡村风格的明亮与温暖，并通过不同装饰材料的运用与布置，打造出简约、轻快的美式乡村风格家居。

## 装修重点

依各种建筑形式可能发生的老房问题，提供破解预算不足、采光不足、收纳不足、居家禁忌、格局不良、漏水问题、工程疑难等装修问题的方法。



破解预算不足



破解居家禁忌



破解采光不足



破解格局不良



破解收纳不足



破解漏水问题



破解工程疑难



### ❶ 漏水问题

Q4 防水工程究竟要做哪种程度，才能杜绝渗水的烦恼？

▲ 这间老房子有排水管腐化，漏水严重的问题，为了找出漏水点，必须将管枝全面更新，以较牙根管处理模式，换上护贝不锈钢管，至少可以保用三四十年；同时，依照所需水量的多寡来进行管枝大小的分配，做完了防水工程，还必须重新补光，将所有排水管的基础工程完成了，再进行空间改造的工作。

### ❷ 工程疑难

Q5 房子刚装修完出现有噪声问题，如何解决？

▲ 楼底太近会有噪声，彼此干扰的问题，为了解决隔音问题，在户内采用了隔音气密窗，而大门则使用具备隔震、隔音功能的防火门，可以将噪声值有效降至最低。

74



### 设计师谈改造重点

世豪新室内装饰有限公司  
林炳勇、林宏

以科学精准的设计规划，品质化的施工流程，提高装修的高品质，让装修在经过数十年后仍亮丽如新。

让房子稳固也环保  
本案有结构上的问题，隔墙与采光也需要解决，基础工程结构才刚完成就进行补强，并在确保结构没有问题后，才开始进行其他修缮工程。另外，也通过健康屋部分解决了老旧房屋采光不良与结构不佳的缺点，而使用环保建材，也为屋主打造健康舒适的居住环

## 知识盒子

三种不同的知识盒子，依各章节需求适时提供给您专业知识的补充及提示。

### 设计师私房秘技

由设计师提供的装修常识与窍门。

### 编辑特别推荐

由编辑就案例提出最值得参考的装修方法及设计理念或使用的建材。

### 房主最爱

通过房主最满意的空间，看巧妙设计如何让生活更舒适。



- 案例 1 老空间、新元素，让家充满温馨 | 房龄 40 年 · 105 平方米
- 案例 2 用二手家具及有限预算，打造独特的人文气息 | 房龄 30 年 · 120 平方米
- 案例 3 老房变成休闲饭店，夫妻二人的度假天堂 | 房龄 36 年 · 80 平方米
- 案例 4 钱不多一样做得到，用努力来实现梦想 | 房龄 30 年 · 132 平方米
- 案例 5 把预算降到最低，打造人生第一个家 | 房龄 22 年 · 52 平方米
- 案例 6 通过不断沟通，节省装修费用 | 房龄 20 年 · 96 平方米



## 第一章 预算不足也能做，装修老房省钱有高招

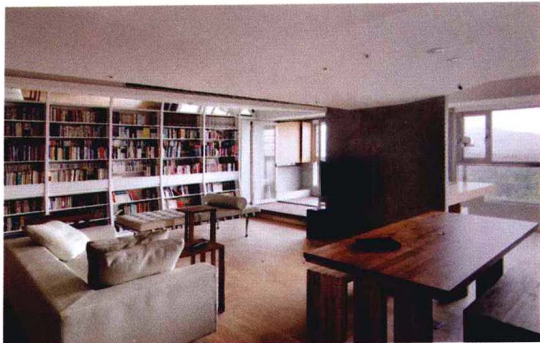
案例 1	老空间、新元素，让家充满温馨	2
案例 2	用二手家具及有限预算，打造独特的人文气息	8
案例 3	老房变成休闲饭店，夫妻二人的度假天堂	14
案例 4	钱不多一样做得到，用努力来实现梦想	20
案例 5	把预算降到最低，打造人生第一个家	26
案例 6	通过不断沟通，节省装修费用	32

## 第二章 结构问题别担心，补强老房结构，使居家生活更安全

案例 7	阳光居家，靠自己的双手打造	40
案例 8	通过专业设计，解决老房结构问题	46
案例 9	拆掉隔墙与楼板，让老房迎接阳光	52
案例 10	调整格局解决采光，重现 30 年老房子的风采	58
案例 11	拓宽客厅，解决室内采光不足	64
案例 12	穿透式设计解决采光不良，让家更明亮	70

## 第三章 壁癌漏水不用怕，整修老房防水，使居家生活健康又舒适

案例 13	解决漏水靠自己，重做室内防水让家更干爽	78
案例 14	解决壁癌、白蚁问题，老房变成舒适住宅	84
案例 15	老房换新衣，生活品质得到提升	90
案例 16	使用环保建材，改造 30 年壁癌老房	96



## 第四章 不必为不良格局烦恼，整顿老房空间，使其功能更完美

案例 17	自己监工，让 30 年老公寓换上新装	104
案例 18	改造格局不良老房，实验无隔间开放式居家	110
案例 19	30 年老房重生，圆了房主的古典乡村梦	116
案例 20	拆掉隔墙重新隔间，一次性解决基础问题	122
案例 21	巧妙解决畸零斜角，使老房获得新的生命	128
案例 22	格局微调，时尚的设计让老房改头换面	134
案例 23	改变阳台与客厅的空间关系，使家更宽敞	140
案例 24	40 年老房大改造，变身为美式乡村风格住宅	146
案例 25	拆掉无用空间，为家换上“新表情”	152
案例 26	拆除厨房隔墙，老房也可以很摩登	158
案例 27	解决格局与壁癌问题，老房也能拥有春天	164
案例 28	简单隔间，同时满足预算与格局的需求	170
案例 29	利用菱形格局，打造穿透感十足的住宅	176
案例 30	将厨房移位，空间格局更方正	182
附录 1	直接放弃装修的超龄老房	189
附录 2	降低装修老房的成本	193
附录 3	老房屋况装修评估表	200





## 第一章

### 预算不足也能做， 装修老房省钱有高招

相对于其他屋况，改造老房子确实需要较多的装修预算。面对预算不足，要如何来完成老房子的改造，通过保留旧建材及少动格局等，把钱花在刀刃上，从而花较少的钱就能够完成装修。



# 老空间、新元素， 让家充满温馨

房龄 40 年 · 105 平方米

有着父亲打拼及属于全家人岁月的记忆，年轻的房主夫妻决定将 40 年的老房重新装修，特意保留一些原有的旧元素，并注入新的功能，让空间有了新的生命，也使得老房子承载更多属于全家人的温暖回忆。

保留原有的地板，让空间保留原有的元素，并注入新的生命。

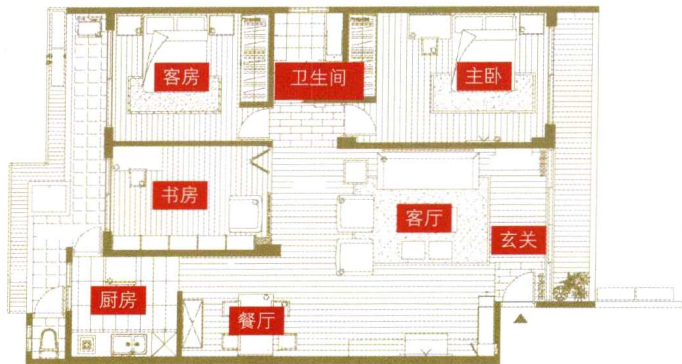




Before



Before



#### 空间格局

玄关、客厅、餐厅、厨房、卫生间、主卧、书房、客厅

#### 主要建材

白色文化石、木纹砖、板岩砖、南方松

这是一套有着近 40 年房龄的老房子，也是男主人父亲从前打拼存钱买的房子，有着男主人过去与家人的生活记忆。在长辈搬到有电梯的楼房后，刚结婚不久的房主夫妻，决定将这套位在市区的老房子重新翻修，以作为婚房使用。

基于对空间的熟悉，以及对旧房子的情感，房主在找设计师前已对空间规划有了初步的想法。房主希望能保留屋内的特色元素，比如实木小块拼接而成的地板、实木材质与复古卡榫设计而成的拉门窗框以及古朴线条的中式家具等。在与设计师讨论预算限制内的施工方案时，双方都同意将预算主要花在修复老房子的安全结构上，风格与美感尽量以原有元素换上新衣的替代方案进行设计。

在节省预算利用原有空间内条件的前提下，设计师将设计关键放在延续旧元素的再生技法表现，而非大动格局或是创造新元素。在房主也能认同的新旧融合表现手法下，保留的实木地板经过除虫、整平、重新上蜡的过程，也能带出如新似旧的感觉。柜面与门板在粘上线条夹板后重新粉刷，也能立即带出旧门板的设计感，置于玄关端景的旧收纳柜，经过加上层板与重新粉刷后，也能在空间细部呈现独特的房主品味。“既然不打算重做天花板，那就让裸露的管线成为天花板的创意吧！”男主人如是说。

房主对于预算花费的比例配置自有一番逻辑，他们重视的是让生活便利、安全以及提升生活质感，比如结构扎实的基础工程、不可或缺的咖啡机与烤箱、能长久使用的名牌灯具以及设计感十足的门把手，而风格和美感则能利用现有的或二手的家具去发挥创意呈现，让室内空间更能呈现出居住者的品位与情感。





Q1 图片提供\_材料设计

## 老房子 装修重点详解

### 破解预算不足

**Q1** 想把费用花在厨具采购与基础工程上，地板可不更新吗？

**A** 由于室内是早期较常出现的指接式实木地板，虽然房屋较旧，但地板的状况良好。因此，经过除虫、整平、重新上蜡的处理，就能使原有地板焕发出新的光彩，从而将预算节省下来。

**Q2** 没有预算换门窗与门框，有何替代方案？

**A** 连接前阳台的实木门框轨道经过40年的光阴，会有一些的变形，而导致不易拉动的问题。经过老旧轨道换新，保留的实木卡榫式拉门也能拥有现代化的便利使用性。



Q2 图片提供\_



### 破解工程疑难

**Q3** 老旧电线达不到新的用电标准，该怎么办？

**A** 配合新型壁挂式空调的安装，并基于对安全的考虑，更换符合新用电标准的电线，用以提升老房子用电负荷的承载能力。



### 破解采光不足

**Q4** 希望客厅能更明亮，但又不想破坏隔间墙，该怎么做？

**A** 书房原本有一面隔间墙是木质的，设计师在衡量老房子较不易承受破坏实墙结构的情形下，将其改为透明隔间拉门，既可以保持房屋前后采光、通风的通透，又可以提升在屋内的视觉延伸感。



### 破解预算不足

**Q5** 重新放置的管线不想埋在墙面，有什么能兼顾工程便利与美化空间的方法？

**A** 原来的旧管线埋在水泥天花板里，基于节省预算考虑，将重新铺设的管线直接裸露搭配于天花板上，更能表现出屋子的怀旧风格。

## 设计师私房秘技



### 门板改造带来新表情

回应房主对乡村风格的格栅直立线条喜爱，以在门板上封板的设计手法在质朴的原味中，使整个怀旧空间既协调又充满变化。

## 编辑特别推荐



### 为厨房增添新的元素

厨房通过颜色搭配，选用合适的面板也能创造出不错的时尚感。

## 设计师谈改造重点

### 权释设计

洪华、留郁琪

强调人文、生活，擅长依房主不同性格打造出具有东方诗意的居家情境。风格、灵感讲求由东方自有的内敛、沉静氛围中取得。

### 旧空间元素的再利用

考虑到房主希望能保留既有元素，因此只要能通过修复或保养保留的物件、建材或家具，都尽量保留，除了让空间有新旧融合的感觉，也能节省预算。另外，由于原来室内的采光不足，因此通过书房拉门的设计来达到空间串联与提升采光的目的。



# 用二手家具及有限预算， 打造独特的人文气息

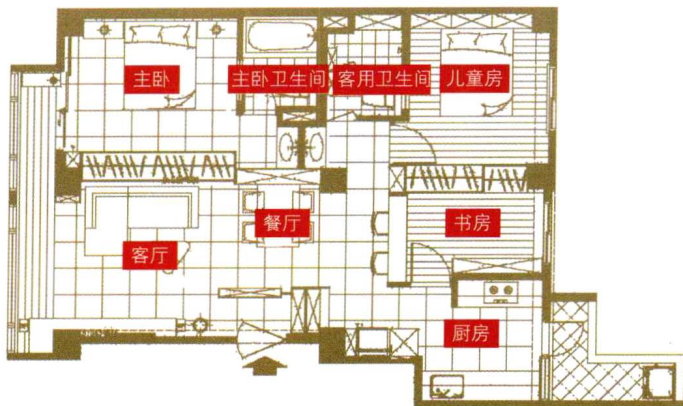
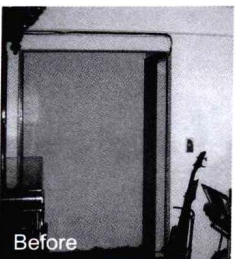
房龄 30 年 · 120 平方米

房主有收藏二手家具的嗜好，购房时特别挑选了约 120 平方米的 30 年老房子。以保留原有地板为前提，并在设计师的协助下，利用旧有格局的先天条件，增强原有的基础功能，使房主收藏的二手家具融入空间，从而打造出能够完全体现房主个人品味的家。

自然光引入让空间感更明亮，利用家具本身的特色也可凸显出空间的整体风格。







### 空间格局

玄关、客厅、餐厅、厨房、卫生间、主卧、儿童房、书房

### 主要建材

栓木皮、铁刀木、烤漆玻璃、柚木皮、集层木、板岩

女主人具有独特的艺术品位，对于新居也特别希望能将收藏多年的二手家具置入，因此购房时挑选了约 120 平方米的 30 年老房子，并请来设计师以最精简的方式打造出符合自己需求的房间。

由于房龄已达 30 年，传统格局常出现的封闭、狭窄以及采光差的问题在这个屋子里也可看到。设计师从调整格局下手，在旧有的格局基础上重新调整，同时，通过柜体与墙面的结合来达到放大空间与格局调整的目的，让空间感得到加强。

设计师先将阳台与屋内的铝门框拆除，将室内空间延伸到前阳台，让客厅和主卧室的空间感得到加强；同时，也让自然光可进入室内，让空间显得更加自然舒适；而原本正对客厅的儿童房，则改造成开放式的书房；书房与餐厅之间的公共空间则用苦苓木作一个吧台，此处可作为书桌或休憩场所，让空间的使用弹性更大。

由于房主本身对于收纳空间有相当高的需求，因此在节省空间与提升效率的考虑下，设计师将原本的隔间墙以收纳柜取代，减少隔间墙的空间浪费。在玄关的设计上也采用同样的手法，以具有展示功能的收纳墙来区隔空间，让房主所收藏的瓷器有展示的场所，并提升了空间的收纳功能。

许宏彰设计师表示，由于房子原有的地板是现今已相当少见的蛇纹石铺面，除了石材本身的特殊性值得保留，地板的颜色与质地正好也可以搭配房主想要摆放的二手家具。“通过保留地板的做法，可以衬托新旧融合的个性，将房主想要的空间美感表现出来，更重要的是，这样可直接省去地板装修的费用。”