

荫环 文中 阳昌鹏 编著

住房美化与开发

住房风水与寿命健康
住房风水与爱情婚姻

中国建材工业出版社

住房美化与开发

荫环 文中 阳昌鹏 编著



中国建材工业出版社

(京)新登字 177 号

图书在版编目(CIP)数据

住房美化与开发/荫环等编著. —北京: 中国建材工业出版社, 1994. 11

ISBN 7-80090-368-0

I. 住… II. 杨… III. ①住宅—建筑设计②房地产业—住宅—经济管理 IV. ①TU24②F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (94) 第 12325 号

住 房 美 化 与 开 发
荫 环 文 中 阳 昌 鹏 编 著

中国建材工业出版社出版(北京海淀区三里河路 11 号)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

江西省萍乡市印刷厂印刷

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 10.375 字数: 246 千字

1995 年 8 月第 1 版 1995 年 8 月第 1 次印刷

印数: 1-5000 册 定价: 13.80 元

ISBN 7-80090-368-0/TV·78

前 言

衣、食、住、行，为人们的基本需要。对于大多数已基本解决温饱（即衣食）问题、正步入小康的中国人来说，对“住”的需求就更为迫切了。人们要求增加住房面积，美化家居环境，改善居住条件，以求居住得更舒适、优雅、美观、方便。这是社会经济发展，人民生活提高带来的必然要求，同时，经济增长和生活提高又为这些要求的实现创造了条件，并必然要带动房地产业走向兴旺。

房地产作为一个古老产业，是一切经济活动的基础，因为任何经济活动都离不开房与地。这一产业一直是发达国家经济发展的重要支柱。随着我国经济体制改革和市场经济的发展，国有土地有偿有期转让、住房商品化和房地产综合开发的实施，我国房地产业也得到迅速发展，各种住宅商品楼、写字楼大量涌现，楼盘楼花交易活动日益频繁，成为经济生活中的一大热点。加上住房的保值性、增殖性、耐久性的特点，更加引起了人们对住房开发经营的兴趣。现在，人们探求住房美化和希望学习了解房地产开发经营知识的热情方兴未艾。

为了适应人们改善居住条件，提高生活质量和住房商品化的要求，我们编写了《住房美化与开发》一书，向读者系统地介绍住房的装饰与设计、住房的方位选择、住房的营造、住房的营销等内容。依据“洋为中用，古为今用”的原则，本书借鉴了发达国家和地区特别是香港地区住宅商品化的作法和经验，并使发达地区的住宅文化同我国的传统文化相结合，这对于发展我们的住房商品化、现代化，都是有益的。

本书由荫环、文中、阳昌鹏编写，内容详实，资料完备，图文并茂，文字生动，为广大读者、城乡居民、房地产经营者和一切关心住房商品化、现代化的人士的不可多得的读物。

编 者

1995年4月10日

目 录

前言

第一篇 住房的装饰与设计	(1)
第一章 住房的规划	(1)
第一节 住房的整体布局	(1)
第二节 住房的具体布置	(8)
第二章 住房的装饰与美化	(14)
第一节 住房的照明与色彩	(14)
第二节 住房的装璜与美化	(22)
第三节 住房的家具及其摆设	(33)
第三章 住房的设计	(38)
第一节 住房设计与居住者的性格	(38)
第二节 住房的局部设计	(42)
第三节 住房设计的用料	(52)
第二篇 住房的方位选择	(55)
第四章 住房的方位与风水	(55)
第一节 住房如何风生水起	(55)
第二节 住房风水中的天干地支	(65)
第三节 住房风水的吉凶	(74)
第四节 住房方位的影响力	(80)
第五节 住房的风水时辰	(86)
第六节 使用罗盘的秘诀	(91)
第五章 住房室内方位布置	(96)
第一节 客厅、饭厅的方位布置	(96)
第二节 起居室的方位布置	(104)
第三节 洗手间的方位布置	(111)
第四节 厨房的方位布置	(117)
第六章 住房风水与居住者	(127)
第一节 庚仪能影响居住者健康寿命	(127)
第二节 居室风水与居住者	(133)

第三节	住房风水与婚姻	(140)
第七章	住房方位与山脉	(144)
第一节	山脉与住房的关系	(144)
第二节	高层住房的方位定向	(150)
第三节	住房的外形与风水	(156)
第四节	住房方位的确定	(163)
第五节	选择良辰吉日	(171)
第三篇	住房的营造	(178)
第八章	住房营造的管理	(178)
第一节	营造住房的策略	(178)
第二节	住房营造的管理条例	(187)
第三节	住房营造注意事项	(198)
第九章	住房的选购与税赋	(204)
第一节	选购住房的银行信贷	(204)
第二节	住房选购契约	(208)
第三节	住房选购程序及手续	(213)
第四节	住房选购的税赋	(221)
第五节	住房选购的概算	(225)
第十章	住房的构造	(231)
第一节	构造住房所应考虑的主观需要	(231)
第二节	住房的保修	(236)
第三节	住房的尺寸规定	(241)
第四篇	住房的营销	(245)
第十一章	住房经纪人员的管理	(245)
第一节	住房营销人员的要求	(245)
第二节	如何成为优秀的住房经纪人	(252)
第三节	如何防止住房经纪人流失	(260)
第四节	加强房地产公司的管理	(266)
第十二章	住房营销中的促销手段	(274)
第一节	熟知各种宣传促销媒介	(274)
第二节	努力提高经营者的知名度	(281)
第十三章	住房的营销策略	(289)

第一节	加强市场预测、拟定营销策略	(289)
第二节	如何提高住房销售能力	(296)
第三节	如何应付各种类型的客户	(303)
第四节	如何开拓潜在客户	(308)
第五节	扩展住房代理业务网络	(317)

第一篇 住房的装饰与设计

“安居”才能“乐业”，安定舒适的居住条件，是我们每个人生活的基本需要。每当我们来到朋友家作客，除了主人的热情款待之外，留在我们记忆中的恐怕是对主人家居客厅布置之巧妙、色调之协调、家私之精良、气氛之祥和、格调之高雅的深刻印象。连想到自己的居室，也许会寻找到改进的良方。在本篇中，我们从住房的规划、住房的装饰与美化、住房的设计三个方面向读者提供各种改进自己家居的良方，从整个家居结构的布局到饭客厅等间格的布置、从住房的色彩利用和照明的搭配，从家私的摆设到住宅的装饰和美化、从适合业主性情的住房设计、阳台利用、浴厕的设计等到各种设计的用料，细致入微、任君挑选，其最大愿望在于美化我们自己的生活空间。

第一章 住房的规划

第一节 住房的整体布局

一、了解自己的家居结构

两室一厅、三室两厅套房，很多人能够随便说出自己所购入新居的间隔，但家居的详细资料则较少人会特别注意。如果所买的单位是新楼盘尚好，还有发展商的售楼资料、单位的完整呎数可供参考，但若所购的单位是几年前的二手物业，可能已经连单位的真正家用面积也无从知晓。

所以，业主增加对购入单位的家居结构的了解，亦有助于业主与室内设计师方面互动沟通，好了解业主的需要，以避免不必

要的麻烦。

首先，房室的结构直接影响室内设计的方式。因此，务须正确地认识房屋的结构，像建屋的原料，目前一般多层次住客大厦均为钢筋混凝土，但部分村屋亦有不少沿用红砖或木材等。另外，单位内那些是主力梁柱或主力墙均须注意，避免有拆错墙以影响房屋结构的情况出现。

至于住宅单位内的间格，一般有客厅、饭厅、厨房、厕所浴室和睡房等，另外，若家中人口较少或房间较多，亦可把部分房间改作工作间、工人房、杂物间或书房等，而住宅的各部分均需不同的设计、装饰和家具等加以配合，以发挥作用。

二、客厅为家居重点

我们经常在家房间走动，是否曾经遭遇到这样的经验——在家居中走动，感觉上是“九曲十三弯”，才走一、两步就需转折，或是需要绕过障碍物（可能是沙发、坐椅等）。

另外，我们在家居中走动，是否偶尔会踢到脚，或是被茶几角落或是家具的锐角所撞伤和碰疼，以上述的情况来看，极可能是家居的设计出现问题，造成我们在家居行走不能畅通无阻，而且往往窒碍难行。其中，以客厅的正常走动最为重要。

以家居中的客厅来说，客厅是占据着整个家居设计的重点位置，而且，客厅的设计，又必须能够和家中的其他功能空间，象饭厅、厨房、睡房和厕所等密切关连，彼此的走动应畅通无阻。而且，我们亦应注意，一般家居中的“两厅”，即客、饭厅，两者之间的关系，饭厅总不能较客厅为大，或是装修较豪华，这样便难免有喧宾夺主之嫌。

另外，我们仍需注意；客厅经常会作为招待之用，这样在室内设计时，应让客人能在推门入屋后，豪无阻碍的抵达客厅。

三、家居间格的分配

我们购入一个住宅单位后，若是已经拥有基本的间格，当然不用太花心思，但如果是一个全无间格的空间，需要自行间格，那么所需考虑的因素便较多。

在划分厅房的间格，大小和位置时，我们应该清楚各个房间的用途及其彼此之间的关系，在家居里，客厅和饭厅、甚至单位面积较多，可以添置起居活动室，这些在家中属于公开性的间格。应该置于大门附近的前排位置。

而厨房、书房、工作间等，是属于半公开性的，应遂置于公开性间格之后。至于睡房、浴室和厕室等，则属于隐私性的，应设计在最末的位置。室居中的其他部分，包括杂物间、杂物柜等，应设置在厅房和各个居室之间的空间，至于连接各个居室的走廊通道，在今寸金尺土的家居，应采用愈短愈好的设计。

另外，厅房的分隔应采用梗房或是半高（不直达天花板）的设计，我们应率先考虑家居是否拥有四面窗或是三面窗，甚至只有一面窗，在分隔厅房时应让各区拥有足够面积的窗户，才使用梗房，否则宜使用半高的间隔墙，藉以保持空气的适当流通。

四、室内均衡与个性

任何一个家居，或是家居中的某一个房间，从室内设计的眼光来看，均有其本身不同的使用特性，因此，在考虑设计安排时，都应该小心仔细地建立房间或家居的风格和均衡感。

从设计的观点，室内装修能否成功，仍要视乎设计者是否能够掌握房子的个性，因为住宅本身的构造个性，是具有持久性的，主要是有一定的形式和组合，设计者的责任，就是把“个性”加以发挥，此“个性”包括房子本身和居住者本身两种。

另外，设计者另一个考虑的重点，即为房间本身的均衡感，包括：视觉的均衡和舒畅，颜色及灯光等。

家私的均衡，包括家私的放置和比例。房间间格的均衡，即整个家居各部分机能区域的配置适当，房、厨等各归其位。

其中视觉的均衡尤需注意，设计者应做到把居住者的目光由一物很自然地转到另一物上，在家居中是绝不容许有视觉欣赏上的不和谐。

注：1英尺=0.3048米，1平方英尺=0.09292平方米

五、注意建筑结构

当我们考虑整个单位的室内装璜时，包括厅、房、厨、厕等，我们必须对房地产本身的各项建筑结构了解清楚，避免造成无谓的破坏。

首先，我们不妨取得发展商的平面图则，或是自行绘制亦可以，我们需要辨别家居中的各项建筑结构，包括下列几方面：

（一）家居的建筑材料是采用哪一些，我们要了解哪一部分是砖头和木材所构成，哪一部分则是采用钢筋混凝土所制成。

（二）另外，我们亦要研究家居内部何处为梁、柱或主力墙，是担负着支持、承托整个建筑物的结构，此类建筑是不可作出改动的。至于某些建筑结构是不作为承重的责任，那这些部分便可作更改。

（三）家居中的管道布置亦需注意，包括电线走位、水喉的位置、排水沟的位置、煤气喉的入屋位等，这些不同的管线，我们需加以配合家居中的间格位置，藉此可避免不必要的改动管线，既浪费金钱，甚至把原有的暗线改为明线，破坏室内设计的美感，反而得不偿失。

六、营造家居气氛

所有的家居室内设计，在规划和装修时，各方面的因素，包括家具的摆放是否合适、完善，灯光的照明设备是否恰当。还有，墙壁、地板和天花板的色调需要配合得宜等，业主和设计者都应该特别留意。

另外，其中亦有一项不能缺少的问题必须考虑，也就是家居“气氛”的塑造。

基本上，家居要显示出居住者的个性，才能变成属于你的居室，如何表露居住者的个性，那便需要一些小小的装饰品。

一些小饰品，像花瓶、瓷器、酒版、盆栽、雕刻品、图画、书本、甚至一些的收集、收藏品等，若在家居中陈列摆放，那么居住者的特性便能自然流露。

这些小饰品将能表达出每一个人真正拥有独立的思想观念和嗜好，不管是过去的珍藏，或在家居开始装修前，各类设计图研

究后，便在市场上开始收集各类的装饰品。

反正，如果缺乏这些装饰品，整个室内的观感将失去特质，甚至毫无个性可言。

七、续谈客厅的布置

我们希望把客厅营造一种亲密和宁静的家居气氛，让一家人可以闲话家常，或洗涤一天之中忙碌的疲倦，下文将列举有关客厅的设计，可供设计者作参考。

我们亦应知道，当利用客厅的一些背景颜色和家私的式样，也能得到同样的效果。我们所提到的背景，自然包括墙壁、天花板，甚至地板。

其实，有时我们选用大幅的窗帘、帐幔和地毯，亦可作为客厅的背景，家居本身的家私颜色，其实也要跟各种背景颜色配合。我们在选择式样时，亦应找具有真实感的家私，也就是说，常人一看到某件家具，就应知道其用途何在，一些奇形怪状，不知名称的家私，根本不适宜在家中使用。

另外，若家居中是数代同堂，或是有老人家一同居住，那么，在使用灯光时，就应避免挑选一些过份昏黄，或是浪漫气氛的灯光或布置，可能会妨碍老人家的行动。在这种环境当中，最好是使用天花板的吊灯，使整个客厅均能获得充分的照明。

八、改变家居摆设

我们在处理家居的空间时，总有这样的坏习惯，往往是把每个隙缝或是狭窄的空间都把“它”塞满杂物，或是堆满东西，反正，我们总有办法，把家居中四面墙壁，不管是柜、台、椅等紧贴墙壁，满眼均是东西杂物，连墙壁上仅有的留白或是可供呼吸的空间根本完全没有。那么我们使用何种方法以增加家居的空间感。

(一) 在房门和厨房等门的设计，不妨使用向左右横向开启的侧拉门，避免使用前后推拉的平开门，这样便可节省大门一开一合所浪费的空间。

(二) 柜子，包括衣柜和组合柜均可依循房门的设计，使用横

拉的，避免占用空间。

(三) 装饰品和物品的摆放，并非以量多取胜，并非数量多便可美化家居，反而设计错误或太多，便会破坏美化效果，空间变得大为拥挤。

(四) 家中书本和其他杂物需摆放整齐，凌乱将使空间更加狭窄。另外，居住者亦应多使用组合家私，使空间的运用更加容易规划。我们亦可选用一些折叠式的台椅等，在需要时才打开，将使空间更加宽广。

九、家居的平面考虑

墙壁，是家居中的一个平面，我们可以选择墙纸、油漆、防火板等，墙壁上当然需要考虑窗户的设计，尤其是窗上百叶窗，无论清洗或处理均较为方便，多变化方面，则窗帘布表现较佳，颜色、花纹及图案包罗万象，更可挑选薄纱式数层重叠式。

地板，可供我们家居挑选的使用材料则更多，包括纸皮石、柚木地板、胶地板、高温砖、甚至铺上地毯等，主要根据个人喜好而有所不同。

我们需要考虑的是，柚木地板当在打完蜡不久当然晶亮美丽，但打蜡较麻烦，在地板的保养方面亦要多花功夫，尤其是木纹及木窍之内容易藏有各类小生物，家居卫生亦受影响。纸皮石、高温砖在打理上较为方便，但瓷砖容易受到家中重型家私压裂，破坏家居美感。

若整个家居铺上地毯，因地毯特别容易隐藏污物，所以定时消毒清洗是必须的，尤其是南方天气潮湿，地毯易受霉菌。所以，除了保持家中湿度较低之外，不要使用过于长毛的地毯也是一个办法。

十、创造空间

在一些酒楼，公共场所或是写字楼中，我们常常可以看到假天花的设计，除了遮丑藏拙之外，亦可美化天花，增加富丽堂皇的效果，或是使灯光设计更加漂亮。但由于新型住宅设计，楼层并不高；因此，设计者多不鼓励使用假天花。可以值得借用的是，

不妨在天花板上设计薄薄的第二次天花，用作隐藏照明工具，让灯光横向地映照在天花板上，使居住者免受直接强光照射，而室内照明更趋柔和。

我们一直向天花板打主意，其实，亦可向地板动动脑筋，转一转方面，除假天花外，亦可在地板上弄一个假地台，其好处亦便于作为参考。

首先，假设在睡房之中装设一个假地板，亦即以加高的形式，使地板呈阶梯平台状，再在平台直接铺上床褥，便成为一个舒适睡眠地方。

我们亦可在客厅的设计模式，整个设在加高地台上，若家居面积太小，不希望以柜或屏风区隔其客饭厅，此方法可明显辨别其不同机能；另外，若地台加铺地毯和几个坐垫，可让人席地而坐，可无形中限制人站立，避免感觉天花太矮，亦有无拘无束气氛。

十一、有效利用家中角落

把日常职务上的工作带回家，虽然是不应该，但又是无可避免的事实，并非每个家庭均拥有书房以供专心工作或处理书写各样文件或报告，那我们应如何解决问题？

考虑一：利用家中的饭台当然是最直接了解，但工作吃饭同一桌总有点不方便，而且在饭台工作四周的引诱颇多，不时会受到电视画面的吸引，影响工作进度。

考虑二：可购买折叠式桌子，在适当空间中打开并进行工作，当然此亦为一有效方法，但可能仍是不稳定，流离漂泊，可能无法放置一些笔筒，镇尺或参考书等，因桌子并非固定放置，而且亦缺少柜子可供摆放东西。

考虑三：也就是利用家中的某些角落设置工作台，我们在日常生活中，有时难免会遇到某些情况，像把白天未完的工作带回家，写信登记家庭帐目等。

因此，我们可以利用家中较偏僻或不起眼的角落，或是在各组家私陈设之间，所出现的过大空隙，便可加以利用，像柜架中

的某一面，可从内拉出平放作为书桌，内部并设有照明工具和小书架，一方面可以工作，亦可作摆放文具、书本和杂物。

十二、吃睡工作同一室

所谓“穷则变，变则通”，这是古人所教导的不变大道理，此种富于变化的概念自然可以运用室内设计的工作上，正可设计一个多重机能的小空间。

如果我们运用多种灵活巧妙的设计手法，常常可以把较小的居住空间变成能创造和实现多重机能的居屋，使空间充满变化和可塑性。

但我们仍有不少地方需要注意，我们可能为了达到不同的使用目的，若一个不留神，便可能疯狂购物，为了家居的各个不同的需要，因而买了不同家具，但当各种家私全部购入后，可能会把我们仅有的小房间变成了家私仓库或家私陈列室。

如何能够做到“麻雀虽小、五脏俱全”，基本上我们应该抱着“活动”为原则，也就是我们应该选择一些可自壁柜中拉出的饭台、工作台、沙发椅、甚至床铺，不使用时可以摺合在壁厨上，也就是平时大部分家私可能均以竖立的方式紧靠在墙上，在正式使用时才放平，或是以伸缩方式从壁柜中拉出，主要是希望在日常生活中能够尽量挪出多一点空间，以增加舒适感。

第二节 住房的具体布置

一、淋浴室优点特多

目前在一些中型、或是豪宅单位中，若设有双浴室及浴室的空间面积较大，一般人的趋向，即除了家居本身的浴缸外，更多的人喜欢加设一个淋浴间，此类淋浴间除原有的花喷洒头外，更甚者，亦会加装不同方向的喷射式水柱，以达致按摩的效果。在较早的年代，浴室的设计根本不被重视，在普通人的眼中，最为重要的是客饭厅的设计，要大方得体，以供访客光临及家人的聚集。

但至现在，个人的意识抬头，能够提供家居中的人舒适生活的设计和设施均愈受重视，尤其是供个人使用，像现时的建筑商均日渐把主人套房的面积日趋扩大，甚至有其中一厅（客或饭）的大小，而浴室的设计亦有所增加。

我们可以在浴室辟约一平米的空间作淋浴室，此设计较浴缸浸浴节省水电，若浴室的面积不足，我们亦可把浴缸拆掉，直接在原有位置设淋浴室。

此室在夏天时，可以利用强烈的冷水洗澡，在冬天的优点更多，由于空间较为狭小，使用热水时，将使淋浴室热气腾腾，因为在冬天整个浴室较大很难使浴室温暖，而狭小的空间将能节省不少能源。

二、浴室现代化

目前的室内设计，随着生活水准的提高已经出现丰富的变化，甚至追求个人的品味和个别家居的独特性，因此显现出家居的多样性。

跟随个人入息的增加，赚的钱越多，我们的家居可能由几百呎的小型单位，逐步楼换楼，或是添置物业，变成中型住宅、大型住宅、豪华住宅、甚至复式独立屋等，家居的面积随着每次换楼而累积增加。

家居面积增大，而且变得更加舒适，过去，我们可能仅有一些基本的家居设备，像电风扇、电饭锅、日光管和照明，随着家居逐步升级，家居设备亦逐步升级，像冷气机、水晶灯等，而且，面积增大，家居各间隔的面积亦相应加大，像睡房由五十呎至二百呎，客厅由二百呎变成上千呎，但我们是否注意，好像一直下来都忽略了我们的浴室，其面积大小的变化幅度可能是最少的，甚至可能只是量的增加，像主人套间多加独立浴厕，但质方面似乎完全没有改善。

通常设计浴室者，都是把必须的设施放进去就算解决，浴室大小就刚好够放，要转过身亦有困难，这并不是好的设计观念。

三、共聚于温馨客厅

目前居住条件日益狭窄，当我们面对细小的住宅单位，一个仅有百多呎的客饭厅，我们应如何获得温馨的居住效果？

在细小的客厅之中，有不少地方在室内设计时必须考虑，首先，在客饭厅面积细小的情况下，我们应切忌使用一些巨型和笨重的大件家私。

我们应该了解，居住面积越小，留空地面的比率便越要增加，也就是留白，否则就有拥挤不堪的感觉。同样的原因，住宅的面积太小，我们除了考虑在家中走动能够顺畅等问题，亦应了解让我们待在家中，为了眼睛好过一点，同时亦应避免使用大型家私，或杂物太多。

不过，有不少家庭，除了睡房、厨房和厕外，在中央的客饭厅位置可能只有一个正方形的大小，那么，我们便不得不把客饭厅的布置合并在一起。

在此情况下，我们需要考虑的问题，像家居气氛的要求已经并不高，最主要仍是经济便利，使用有限的空间，布置而绝不摆放多余的东西，基本的家私可能包括桌、椅、小型沙发和电视柜，便已经是足够的摆设。

四、灵活布置饭厅

在过去乡村地区的住家或是古老的大家族，在饭厅中可能只摆放一张足十二位用的大圆桌和座椅，全家大小围从吃饭，这种光景可能已经是逝去的岁月。

更换另一种情况，我们在做饭厅的摆放和设计时，可能均遵循下列的守则：

首先，我们都是把饭桌放在饭厅的正中央，并且尽量紧邻厨房，然后在天花板上挂上一枝吊灯，灯光直接投射在饭桌及四周的椅子上。若空间许可，可能多放一列半腰高的组合柜，利用多余部分放置杂物，墙上则挂上一些图画，像新鲜生果的图画以增进食欲。

另外，当我们面对今时今日的人口稠密的社会，对很多小家庭来说，客饭厅可能并存在一个矩形或是钻型的小空间，客饭厅