



第一次装修房子

“第一次装房子，一点经验都没有，现在正在做水电阶段，这些隐蔽工程该怎么验收？后期还有很多装修材料和细节怎么选择？”最近，32岁的江女士在保利爱尚里小区的新房正在装修，想求助专业人士支招。

装修是件复杂的事，相信不少人和江女士一样，即使有装修公司，自己也会操不少的心。昨日，记者邀请到港宏装饰工程总监王成贤、俏业家装饰运营总监邓诚，就房屋装修的要点做了一些分享。

1 水电装修，如何有效验收？



邓诚

水电专业性比较强，并且是隐蔽状态，市民验收起来就比较困难，但有些细节可以有效验收。水管方面，看给水出口端正、接口不渗漏、出水通畅、排水通畅、无渗漏。隐蔽的地方无法看到的，很多大品牌的水管商在装修完后会上门检查，来排除一些安装质量上的问题。在电路方面一根线管里装三根线，电线中间不能有接头，市民可以用万用表测试一下，如果中间有接头，电阻是会发生变化。

2 柜子手工打造，有哪些弊端？



邓诚

曾经很多木工师傅手艺特别好，做出的柜子基本上都能达到较好的效果，但是如今随着机械化普及，很多优秀的木工都逐渐转行。因此，现在很难找到优秀的木工手艺人。如果选择一般木工的手工制作，在接口的处理上并不能完全契合实际上的尺寸，并且木工人工成本较高，因此还是直接量尺寸后做成品直接安装好。

3 很多人喜欢开放式厨房，装修时如何避免油烟等问题？



邓诚

开放式厨房是不少年轻人喜欢的装修风格，解决油烟的问题主要是换气和通风问题。有三种方式可以尽可能地解决：一是如果有条件，尽可能地装修成大窗户的形式，增加通风性；如果不具备大窗的条件，房子空间允许的情况下，可以做成半开放式，做一个推拉门隔一小块油烟区域；如果前两种条件都不能具备，就可以选择集成灶，能有效帮助排烟。

4 墙壁需要涂几层涂料？



王成贤

腻子灰刮3遍，原墙误差大的刮平为止，乳胶漆三遍，一底两面。

5 实木地板好还是复合强化地板好？



王成贤

近7成实木地板问题都是由安装引起，维护也比较麻烦，遇水则膨胀、碰硬则受损，日常生活中也需要小心维护，隔段时间还要打蜡，维护保养需花费大量时间、金钱，然而实木地板环保、脚感舒适的特点却是其他地板所没有的，这也决定了实木地板只适合于预算充足、追求品质的业主采用。强化地板便于保养，花色繁多，价格相对实惠，铺装和维护简单。但是如果制作时基材、胶水使用不当，或安装时使用不合格胶水会产生环保问题。耐磨、不怕刮的特点也适合有宠物的家庭使用。

6 加工砖和普通砖有什么区别，应该怎样选择？



王成贤

加工砖板面较大，因为不吸水，铺设时必须刷用背胶，施工难度大，裁切时硬度高比较费时，工费稍高；普通砖统一型号板面统一，正常施工，工费较低，无需加工，出货及时。因此，如果想个性一点，追求档次一些，可以考虑加工砖，因为可以做的造型比较多。而普通砖难做到。

7 卫生间干湿区域分离用什么方式更好？



邓诚

常用的卫生间干湿区域的分离采用的是玻璃全隔断、玻璃半隔断和利用浴帘进行分离。此外，如果空间够大，可以选择双重分离，将洗手台移到最外面，然后进门才是马桶或蹲位最里侧用浴帘隔断浴室，用的时候拉上，不用时拉开。这样，人多时在外洗手不打挤，浴帘拉合也能让卫生间空间够大。

8 厨房的水槽设计用台上盆更好还是台下盆？



王成贤

台上盆和台下盆都有优缺点，市民可根据情况选择。台上盆的优点是安装、拆卸和维修比较方便。缺点是台盆和台面的衔接处容易翘曲，质量不太好的水盆，可能会更加严重。这样的话，就可能会出现水槽柜漏水的现象，同时在清洁的时候也比较困难。另外，也有安装后出现玻璃胶外露的情况，时间长了会变黄，影响美观；台下盆的优点是和台面一体连接，整体效果美观，清洁卫生也比较容易，溢出的水珠能够直接流到水槽里。但缺点是台下盆安装中，设计师或者是安装师傅如果经验不足的话，可能会出现水盆偏离水槽柜中间位置的情况；另外，水盆如果想要二次利用的话，比较困难，拆卸不方便。

9 新房装修最好通风多久入住？



王成贤

新房装修多久才能通风入住，这个问题没有一个官方答案。装修材料用得好环保达标，就可以提早入住，如果装修材料差的话等待时间就要长一些。但无论怎样，为了身体健康还是建议在通风3-5个月之后入住，如果是春天装好的房子也尽量过完夏天再入住。

10 偶尔会遇到“全能工”，一个人干好几个工种，专业水平不够，怎样来避免？



王成贤

首先要看装修公司是否有“建筑装饰企业资质证书”和“营业执照”，以及专业水平、信誉、文化、管理团队。一般来讲，成立时间越久的公司相关经验就会更丰富；可以从亲朋好友以及网络等渠道选择口碑较好的公司。另外，要小心有装修公司会拿一些劣质、三无产品来充数，从而导致家装工程水电设施存在安全，了解公司的用材是非常关键的。



未来重庆楼市这三个版块仍是热点

房地产最核心的价值来自土地。土地的供应量和价格在很大程度上也决定了未来商品房市场的供应量和价格，所以从土地市场的表现通常可以预判出未来楼市的走向。现在，我们就来分析一下上半年重庆土地市场。



资深地产人：李院长

表现一：成交宗数大增，成交面积萎缩

今年上半年一共成交土地92宗，比去年同期大增53%。但上半年成交土地的建筑面积却只有939万方，比去年同期大减31.3%。这样的结果当然只有一个原因，那就是单宗地块面积大幅缩水。

今年上半年，成交地块的平均建筑面积仅为10.2万方，仅相当于去年同期的44.7%。建筑面积在20万方以上的地块仅有3宗，占比仅有3.2%，几乎可以忽略不计。

这意味着，未来主城区的楼盘将以20万方以内的小盘为主，像过去那些百万方的大盘将逐渐成为历史。

表现二：楼面地价上涨，开发商成本增加

上半年的土地市场，像蔡家楼面价达到了8500元，大渡口和回兴的楼面价过万，滩子口楼面价达到13000多元等等这些土拍信息都在告诉我们：地价涨了。

表现三：平均容积率下降，楼盘品质提高

近几年主城成交土地的平均容积率持续下降，已经从2015年的2.45一路下降到了今年上半年的1.56，连续4年呈下降趋势。容积率降意味着相同面积的土地上，盖的房子更少了，楼层更矮了，舒适性更好了，当然，价格也会更高。

今年上半年，容积率2.0以下的地块有65块，占比达到71%。容积率2.0以下基本就是做别墅、洋房、小高层土地条件。也就是说，在今年出来的新盘当中，有70%都是别墅、洋房、小高层等中高端物业形态。

表现四：北区仍是老大，城市外扩趋势明显

在上半年，整个大北区成交土地的建筑面积达到593万方，占比达到63.2%，超过了六成，是上半年主城区土地市场上绝对的成交主力。其中，环线以内的核心区成交土地建筑面积仅有21万方，占比仅为2.2%。内环以内的区域成交土地建筑面积84万方，占比仅为8.9%，不足十分之一。

另一方面，内环以外，外环以内的“二环”区域，成为了当前主城区土地市场的主战场。在这个区域共成交土地超过七成。从这样的地块分布可以看出，未来重庆人想买房子，基本都只能选择内环以外的区域了。

表现五：蔡家、中央公园、西永未来仍是热点

分板块来看，蔡家、两路（以中央公园为主）、西永这三个当前的热点板块在上半年的土地成交量最大，成交土地的建筑面积都超过了100万方。因此这三个板块在未来仍将是市场的热点。



扫一扫关注更多