

# 旧房翻新 如何将“老破小”打造成理想新居

## 老房装修难点多 要“因房改造”“一房一策”合理、规范、科学翻新



有经验的业主都知道老房翻新要比新房装修更加繁琐,是因为老房在装修流程上比新房多了拆旧环节。“老房装修”所面对的施工对象大多为“老破小”的旧房结构,与常规性的一次、二次装修房屋的格局有很大差异,其翻新和改造的难点和痛点更多。业内人士指出,“老房装修”的普遍性难点是房屋需要改造的点很多,但房屋自身具备改造的承受能力却很弱,这就需要有经验的专业人员在确保安全的基础上,结合老房自身特性“因房改造”,发挥长处,规避短板,采取“一房一策”进行合理化、规范化和科学化翻新。

□本报记者 李小白

### “老房装修”等级不同 翻新程度各有区别

“老房装修”多指旧房翻新,也是对“老破小”旧房室内空间的居住环境进行改造或再造的施工过程。“老房装修”需要通过更改格局,重新设计,营造一个舒适、温馨、健康的居住环境,让空间结构的“老破小”变成“高大上”,实现家居环境的华丽转身。业内人士指出,因装修等级划分不同,使得翻新程度也各有区别,这就需要专业人员针对房龄情况和室内结构特点,找到与自身对应的等级划分来制定装修方案。从行业的角度出发,一般有如下三个等级划分。

首先是一级,与之匹配的翻新程度为深度装修。一级装修属于精装或豪装的范畴,这类装修在老房翻新过程中显现出的特点是对全屋的整装,是对老旧格局的重组,往往涉及非承重墙的改动,但需要建立在房屋结构稳定性的基础上进行科学改动,进而实现房屋格局的合理性。与房屋此前设计相比,大都具有颠覆性改变,达到高标准舒适度的家居环境。

其次是二级,与之匹配的翻新程度为中度装修。二级装修属于简装范畴,这类装修在老房翻新过程中显现出

的特点也是对全屋的整装,但与一级装修最大的区别,是不涉及改动墙体结构,是在现有的室内空间发挥其功能的合理性,有整体设计感,具有高标准全新改观效果。

再次是三级,与之匹配的翻新程度为浅度装修。三级装修属于一般化的翻新范畴,这类装修在老房翻新过程中显现出的特点是不改动墙体,仅对室内空间进行“弥补式”装修,是对室内的部分翻新。例如,对门窗、地面、墙面、水电路等,进行选择性改动和翻修,目的是让室内空间实现焕然一新的感觉,达到“老房装修”的基准效果,实现人居环境的改善。

### “老房子”这样装修 或许更值得业主借鉴

很多旧房业主在开始装修时,对房子要进行哪些装修项目没有明确的计划,只是走一步看一步,往往花费不必要的费用。比如,对原本不需要拆除的墙体进行了拆除。业内人士提醒老房装修的业主要对如下几个方面引起注意。

一是尽量不要砸墙重装。有些业主为了拓展空间,动不动就砸墙重装,业内人士强调,非必要尽可能不改动墙体。

二是旧地砖不一定拆除。如果打算铺木地板,可以把原地砖打扫干净后直接铺木地板即可,如果把地砖拆掉再用水泥抹平,会有一笔不小的费用支出,况且效果未必有原瓷砖地面平整,唯一的小缺点会让层高损失1-2厘米。

三是不用更换所有旧家具。旧家具的样式看起来过时,但这并不意味着一定要买新家具,只要对旧家具进行相应的小处理就能让家具变得时尚,比如:给桌子配上玻璃面,或加贴各种颜色、花纹的波音片、防火板等;更换沙发罩子,换上外观时尚新潮的沙发外罩等,也能够让旧家具呈现新面孔。

四是在客厅运用灯光营造气氛。灯光是所有装修工程中,既便宜又能展现效果的装饰。如果客厅主灯照明没有层次感,可采用间接照明。给客厅中间顶部做天花板,内藏灯带及嵌灯,再搭配四周立灯,让整个空间变得更有气氛,更有质感。

五是橱柜只换门板也不错。橱柜长期受油烟、水气的侵蚀,难免会褪色或是粘上难以处理的油污。把橱柜拆除,完全安装新橱柜既要多支出费用,也未必能达到更好的效果,不如只换门板,既实现了翻新也能获得实惠。

### 业界观点



■石家庄今朝装饰公司  
副总经理 李智新

## 老房这样装修 业主可少走弯路

老房的特点主要表现为房龄长、户型旧、空间规划不合理等,由于建筑年代不同,老房子在房屋结构、建设方式、墙体承重设计,以及户型结构上都与新房、次新房有大差异。例如,房龄在30年以上的房子,大多面积是70平方米左右的两居室,其客餐厅、厨房、卫生间等空间狭小,墙面多以沙灰墙基层为主,水电路老化较严重,已经不能满足现代人居生活的需求,因此,旧房翻新就显得很有必要。

老房翻新比新房装修更繁琐,其难点和痛

点更多,很多地方需要谨慎操作,业主需要选择对老房装修有丰富经验、具有专业强项的家装公司给老房子翻新。这类公司对老房装修拆除、改造、设计、施工、验收等方面,都有过大量实例操作过程和系统化的实践经验。

老房装修与新房一样,目的都是提升家居环境水平,因此,在择选材料过程中,尽可能选用已经获得市场认可的装修材料。比如,如果从环保和性价比高的角度来衡量,目前墙面材料大多推荐乳胶漆,需要强调的是,老房施工需要

重新做两遍基层耐水腻子,然后还要打底漆,避免日后开裂脱落。

目前,市面上的墙地砖以全瓷砖为主,全瓷砖吸水率极低,传统的水泥砂浆铺贴容易出现空鼓脱落,需要搭配环保的瓷砖粘接剂进行标准化施工。另外值得提醒是,老房做卫生间防水层涂刷时,一定要做门口挡水坎,防水涂料在卫生间门口及周边墙面50厘米外延都要进行防水涂刷处理,避免卫生间渗水,导致紧邻地面墙面出现潮湿的问题。



■石家庄三宅一生建筑装饰工程有限公司  
运营总监 王凤龙

## 老房装修不必全部推翻重来

如果采取全屋整装,老房翻新费用一般比新房装修要高,新房大多不涉及改动,而旧房往往需要改变格局,拆改工程比新房子更多更复杂,其预算也会相应增高。因此,前期对经费的精打细算也是老房装修过程中的一项重要环节。

老房装修要不要全部推翻重来?业界普遍认为,老房装修要“因房施策”,不必“一锅

端”,也未必要对前任装修全部推倒重来,必要时采取“巧装”。如果地板、吊顶、瓷砖、吊柜等,通过改造可再利用的话,原则上建议保留,同时,其他部位拆卸下来的材料能用则有,要尽可能让老房装修实现“变废为宝”。如果原装修的成色、风格、材质等都能接受,建议不要全部推翻重来。从环保、安全、健康、费用等多方面考虑,仅做必要改装,以减少不必

要的费用支出。

在避免预算超支的基础上,还要重点关注装修质量。老房装修的过程专业性很强,因此,选择靠谱的装修公司很重要。选择公司时应该对装修公司进行仔细的调研,必要时,要对相关施工项目进行实地考察,不要贪图便宜或者被虚假广告所迷惑,要多渠道了解装修公司的相关信息,找到有资质有经验的公司来翻新。



■我爱我家家装装饰  
总经理 王寅

## 老房装修需要注意哪些方面

老房装修比新房修复杂,不能按照新房装修方式来实施,否则会产生安全隐患和施工质量。因此,老房装修需要注意以下几个方面:

一是拆除。承重墙不能动是“铁律”,也尽量减少对非承重墙体的改动或拆除,另外,地暖避免非专业人员拆除,一旦砸漏,维修难度很大,

代价也很高。

二是修复。与新房毛坯房相比,修复是老房装修中多出来的工程,如果厨卫、阳台、墙面已经拆除到非敷面层,一定要进行补损修复,需要做一层水泥砂浆抹灰加固,千万不可直接进行瓷砖铺贴施工,以免粘贴不牢固。

三是新建。对于新建墙体也要注意底部做地枕,中间轻体砖要植筋加固,采取“工字缝”模式贴砖,以增强贴砖过程的坚固性。

四是窗户和防盗门的安装。窗户属于建筑结构,与外墙面一样重要,因此,要注意选择品质好的品牌,避免后期缝隙渗水问题的出现。