

独立式洋房设计专家的建议

作者：赖玟機博士 | 2020 年 9 月 28 日

有些人可能梦想着买一块土地，以建造一座两层楼的独立式洋房。这栋洋房将会成为他们的退休之家。洋房中还能有一个可容纳 6 辆汽车的大型车廊、一个私人羽毛球场、一个游泳池和一个大花园等等。在洋房里，除了一些标准空间（例如，客厅，餐厅，厨房，卫生间和卧室）之外，可以还备有健身房、游戏室、书房、祈祷室和化妆室等等。



图 1: 3D 概念图

对于初次建造独立式洋房的业主，以下是从专业角度为您提供的一些建议。

1. 购买一块适合建造洋房的住宅用地。如果土地条件仅允许您建造 2 层式洋房，但您想要拥有 3 层式洋房，则必须在提交建筑计划之前向土地局提交申请，以将土地条件更改为 3 层式洋房。但土地局并不一定会批准其申请。
2. 雇用优秀的建筑师和工程师来设计您的洋房。您雇用的建筑师负责准备洋房的概念设计和详细设计。建筑师还需要确保您的建筑物符合安全法规和地方政府规划法规。不幸的是，许多洋房业主并非先聘请建筑师，而是聘请室内设计师。室内设计师也许能制作出精美的 3D 绘图，但他们可能不熟悉设计与规划法规。当精美的设计稍后传发给建筑师时，才发现其不符合法规之处并需要进行重大的修改。最终会导致无法使用原始的设计，室内设计师和建筑师都需要再从新改良。
3. 当一切都完成并准备提交建筑计划时，如果您通知建筑师，您已决定聘请风水师来提供一些建议。您的建筑师将会崩溃。你知道为什么吗？风水师提供意见后，图纸有 99% 的可能性需要修改。因此，当建筑师进行空间规划时，洋房业主也必须同时聘请风水师以一并规划。
4. 最后，建筑计划将会被提交给地方当局。通常，大约需要 2-3 个月的时间才能完成审批。如果出现任何技术问题，官员将联系建筑师并要求修改计划。解决所有技术问题后，由业主支付所有法定费用后，地方当局才将批准您的计划。请注意，建筑计划批文仅有效 12 个月，所以您必须确保批准仍然有效时就得开始施工。

5. 新手洋房业主常犯的一个错误是雇用“装修佬”来建造他们的梦想中的房子。“装修佬”和工程承包商有什么区别？下面的比较表可以帮助您有更好的理解。

码号	描述	“装修佬”	工程承包商
1	能够阅读技术图纸	可能不会	是
2	控制工作质量的能力	可能不会	是
3	管理文书工作的能力	可能不会	是
4	提供熟练工人的能力	可能不会	是
5	与 CIDB 注册	可能不会	是
6	了解合约	可能不会	是

在将合同颁予承包商之前，您应该做出明智的判断。如果您不能做到这一点，那为什么不花一些钱聘请建筑估价师来专业地管理您的合同。建筑估价师将计算物料数量、准备招标文件、招标、分析投标人提交的价格、进行投标面试、建议颁予合同的承包商、准备每月工程进度证书等。那您就可以摆脱了这些麻烦的问题。

6. 聘请工程监督员（Inspector of Works, IOW）监督施工进度。IOW 的主要作用是当作建筑师的眼睛。我们必须接受这样的一个事实，即提交建筑师不能全职在建筑工地，但是建筑工作每天都还在进行。因此，IOW 可以帮助监督，并确保一切均按照规格和批准的计划进行建造。IOW 还有助于在现场寻找缺陷，并向承包商签发不合格报告（Non-Conformance Report, NCR）。简而言之，IOW 的职责是确保您的洋房质量。

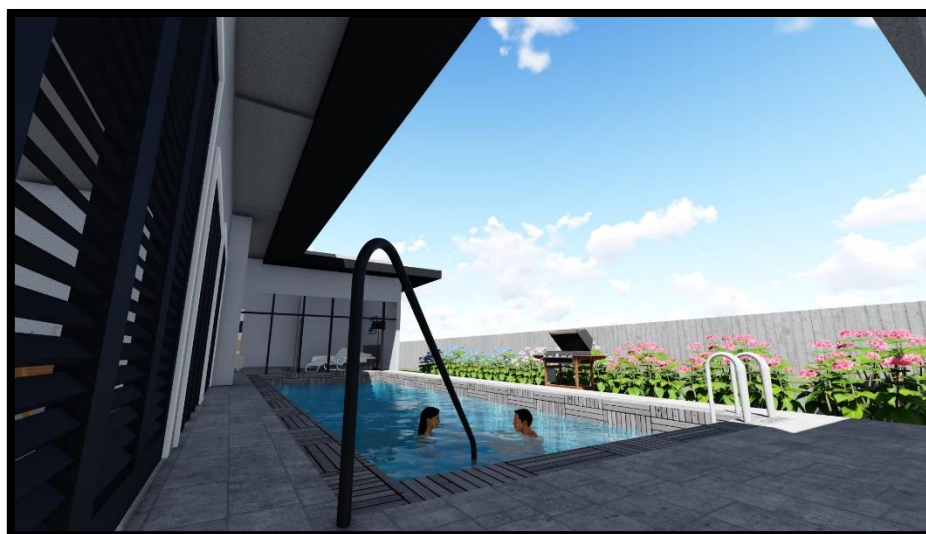


图 2：游泳池

总而言之，建造一间洋房要比您想象的要困难。雇用一支优秀的专业团队，工程的次序对于确保您的项目顺利执行至关重要。如果您需要专业意见，请随时与本公司 IPM 联系。我们随时准备为您服务。

赖玟璇博士
创始人
IPM 环球集团

****本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义，概以英文原文为准。**