

购房宝典:

选好房必四看 不能马虎



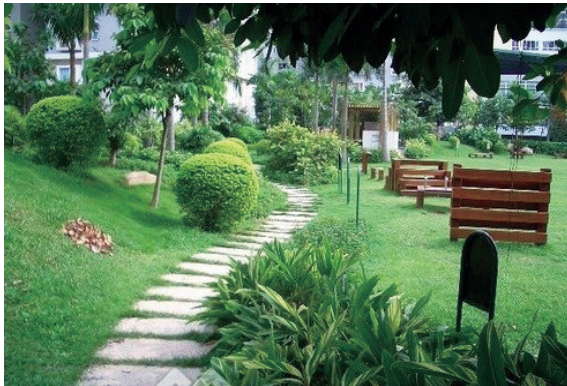
内应设有小学,以排除城市交通对小路上学路上的威胁,且住宅离小学校的距离应在300米左右(近则扰民,远则不便)。菜店、食品店、小型超市等居民每天都要光顾的基层商店配套,服务半径最好不要超过150米。

目前在售楼书上经常见到的“会所”,指的就是住区居民的公共活动空间。大多包括小区餐厅、茶馆、游泳池、健身房等体育设施。由于经济条件所限,普通老百姓购买的房子面积不会很大,购房者买的是80平方米的住宅,有了会所,他所享受的生活空间就会远远大于80平方米。



看位置

房产作为不可动的资产,所处位置对其使用和保值、增值起着决定性的作用。房产作为一种最实用的财产形式,即使买房的首要目的是为了居住,购买房产仍然同时还是一种较经济的、具有较高预期潜力的投资。房产能否升值,所在的区位是一个非常重要的因素。看一个区位的潜力不仅要看现状,还要看发展,如果购房者在一个区域各项市政、交通设施不完善的时候以低价位购房,待规划中的各项设施完善之后,则房产大幅升值很有希望。



看布局

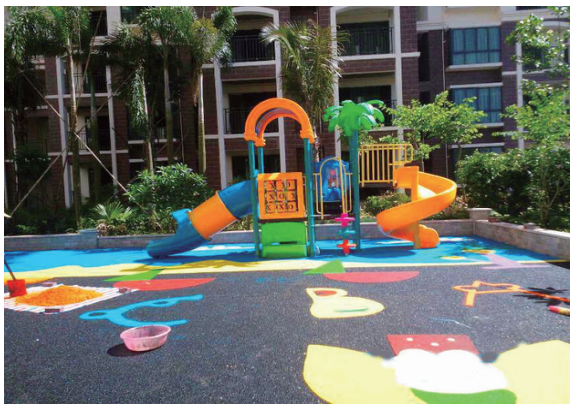
建筑容积率是居住区规划设计方案中主要技术经济指标之一。这个指标在商品房销售广告中经常见到,购房者应该了解。

一般来讲,规划建设用地范围内的总建筑面积乘以建筑容积率就等于规划建设用地面积。规划建设用地面积指允许建筑的用地范围,其住区外围的城市道路、公共绿地、城市停车场等均不包括在内。建筑容积率和居住建筑容积率的概念不同,前者包括了用地范围内的建筑面积,而总用地一样,因此在指标中,前者高于后者。

容积率,说明居住区用地内房子建的多,人口密度大。一般说来,居住区内的楼层越高,容积率也越高。以多层住宅(6层以下)为主的住区容积率一般在1.2至1.5左右,高层高密度的住区容积率往往大于2,在房地产开发中为了取得更高的经济效益,一些开发商千方百计地要求提高建筑高度,争取更高的容积率。但容积率过高,会出现楼房高、道路窄、绿地少的情形,将极大地影响居住区的生活环境。

容积率的高低,只是一个简单的指标,有些项目虽然看上去容积率不高,但是为了增大中庭园林或是闪避地下车库,而使得楼座拥挤一隅也是不可取的。

在居住区规划中,应使住宅布局合理,为保证每户都能获得规定的日照时间和日照质量,要求条形住宅长轴外墙之间保持一定距离,即为日照间距。北京地区的日照间距条形住宅采用1.6至1.7H(H为前排住宅檐口和后排住宅底层窗台的高差)。塔式住宅采用大于或等于1H的日照间距标准。如果住宅的日照间距不够,北面住宅的底层就不能获得有效日照。



看绿化

但是居住环境有一个重要的硬性指标——绿地率,指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。值得注意的是:“绿地率”与“绿化覆盖率”是两个不同的概念,绿地不包括阳台和屋顶绿化,有些开发商会故意混淆这两个概念。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,所以有关规范规定:新建居住区绿地率不应低于30%。北京城近郊居住区绿地率应在35%以上,在市区附近,如果住区绿地率能达到40%甚至50%,就比较难得了。购房者不要被什么这园林那风格唬住,也许那个项目连起码的标准都还没有达到呢。

看配套

居住区内配套公建是否方便合理,是衡量居住区质量的重要标准之一。稍大的居住小区

卫生间装修如何干湿分区



当今社会,人们对生活质量越来越注重,健康家居就成了一个普遍的观念,卫生间的设计在家居生活中起到很大的影响作用,卫生间如若长期保持在潮湿的状态下,则很大程度上会影响洗衣机等家具的保养以及业主的身体健康。

随着居室户型的设计日趋合理,家庭卫生间不再像“鸽子笼”一样狭小阴暗,它的功能也不再局限于“清洁”和“方便”。其面积越来越大,成了一个美观实用、功能齐全的活动空间。然而,要想做到不让淋浴或盥洗时溅起的水花肆意扩散,就得多动一点脑筋了。“干湿分区”便是设计师通常会采用的一种方法。

步骤/方法

1 区分“方便”和“清洗”

什么是“干湿分区”?在同一个卫生间内,普通家庭所要实现的功能通常包括方便、洗漱、淋浴、浣洗拖把,甚至洗衣服等。除“方便”外,其他活动几乎都可能使水花四溅,而洗浴完毕后,更会在卫生间墙上、地下留下水渍以及浓浓的一层水气。如此一来,不仅易使人滑倒,而且还需经常擦抹打扫以避免因潮湿而滋生细菌。干湿分区的作用正在于此——合理地把“方便”和“清洗”分成两块不同的区域,使其互不干扰。

2 空间大小决定区分手段

如果卫生间空间较大,面积在10平方米左右,设计干湿分区时,就可将衣柜和化妆间也设计到卫生间里面,这边是储藏衣物和化妆区域的,而另一边则是洗漱沐浴区域;如果空间在5平方米左右,这样的空间则可以用玻璃或者其他材料将马桶与浴缸分隔开来,这边是方便用的,那边则是洗澡的独立空间。

3 妙利用地面处理

干湿分区的方式有几种。最简单的方法是安装淋浴房把洗浴单独分出,可以有效地避免水花、水气扩散。淋浴房一般会设置在卫生间里面的角落,让外面的区域保持干爽。淋浴房的品种多样,平面形状有正方形、长方形、扇形、钻石形等。

有条件的话也可用不同材料来处理浴室地面,在安置浴缸、淋浴器的地方用防水性能好的瓷砖、马赛克等材料,而在入口、洗脸池附近选用防水的室外地板等脚感舒适的材料,用不同地面来划分干湿区;若装的是浴缸,则可采用玻璃隔断或者玻璃推拉门,也可装浴帘来遮挡水花。这种方法最简单、经济,而且不同风格、图案的浴帘还会给浴室增添情调。

注意事项

干湿分区后,卫生间面积较大的业主喜欢在干区放置家具,以增强美观和舒适性。但这样做需要特别慎重。因为若干湿分区做得不好,木制家具极易受潮而开裂变形。在选择家具时,应该以防水性好的烤漆表面家具为宜,或者对普通家具事先做好防水处理。

其次,干区和湿区不要用同一个下水,淋浴区最好单独安装下水,以免水流不畅,造成淤积;另外,放在卫生间的电器也要注意安全。除了选择防水灯、插座保护外,电器一定要远离湿区,因为潮气会影响家电的寿命。

专家:购买学区房不能太早 提前一至两年为宜



买房,你主要考虑哪些因素?网上一项相关调查显示,过半的人买房会考虑地段,而是否是学区房,则占着举足轻重的作用。

今年上大四的小周是衢州人。眼看就要毕业了,他和女朋友决定一起留杭发展,父母也答应帮他在杭州买套房子。考虑到将来孩子的上学问题,小周提出想买学区房。父母闻讯,有些犹豫了。小周说,父母的犹豫不无道理:“杭州房价本来就高,一般的房子每平方米也要2万左右,学区房的价格就更是‘上不封顶’了。不过我也想好了,不买新房,去找10多年的老房子。”当记者问他为何还没结婚就打算买学区房时,小周笑笑说:“买房是小事,既然买了,总不可能住两年就换,这样成本也太高了。现在买好,到时候也能省不少事。”

还没毕业的大学生买房尚且如此,那些孩子眼看要读小学的家长更是为学区房折腾得火急火燎。一位前房产中介工作人员告诉记者:“其实很多家长买学区房时很盲目,只想着赶紧搬进去,有些甚至连老房东的户口是否转走、孩子入读小学要求的入户时间、条件和要求都没搞清楚就下单了。”

专家指出,购买学区房的打算不能太早,一般提前一至两年为宜。因为随着学校周边学生人数的变化,教育部门会对每所学校招生区域适当调整。购买的小区是否与名校对口,这个必须以当年教育局公布的信息为准,另外,还有可能面临学校搬迁的风险。

但学区房市场一直平稳挺挺,即便有些家长认为价格略高,可是在权衡后,大多数购房者表示理解。学区房买大买小很有讲究:对于自住型需求,考虑的首要因素是居住的舒适性,除了要考虑出行的便捷程度、商业、医疗等,还要考虑小区居民整体素质,以及房屋所在位置、楼层、朝向、房型等,尽量不要让“孟母三迁”的故事发生在孩子的9年制义务教育过程中。

对于投资型需求,在子女报户口等教育问题解决后,一般就会将房子出租,因此不妨考虑面积较小一些的房子,这样出租会比较方便。

目前招生录取办法是:

- 第一类:有户籍的新生。
- 第二类:非城区户籍,但家庭生活基础在城区,且本人或父母一方在城区拥有独立产权房的新生。产权房要求:①《房产证》;②房产性质为住宅或商住。
- 第三类:非城区户籍,但家庭生活基础在城区(实际居住满一年,凭社区确认的房产租赁证明),且父母一方在城区工作满一年(凭劳动合同或营业执照、社保凭证、户籍的其父母一方还须出具有效的)的新生。