

# 买房时这些细节 您注意过吗?

大多数人买房都关注价格、楼层、户型、朝向等具体设施,却常常会忽略以下细节,殊不知了解它们对日后提升自己居住的舒适度大有帮助,不信来看看吧。

## 细节一:周边不利因素

一个小区的居住环境舒适与否,并不仅仅靠规划红线内的精美布置就能达到,楼盘周边的不利因素也经常影响住户的居住质量。小区外部环境最看重的是水、声、光、热四大要素,工厂、变电站、垃圾处理场、集贸市场、运输公司等往往是污水、废气、噪声的污染源。具体来说,住宅建设应避免严重的交通噪声的干扰,有效防止尘土及工业有害排放物的污染和侵害。

## 细节二:临时停车位

近几年新建的小区,车位配比虽达到1:1甚至更高,但多数为“只售不租”的地下车位,地面临时车位较少。在地下车库的车位动辄售价10多万元一个的情况下,临时车位成为业主争抢的资源。

因此,消费者在买房之初,要根据小区规划图,向开发商详细了解临时停车位的配比与使用情况。

## 细节三:地下车库设计

由于排水系统的设计不够完善,地下车库变成“水库”的现象在不少楼盘中都存在。有些小区的地下车库未设门禁系统,从地下车库乘电梯或楼梯可直达楼内各层,导致一层大门的门禁形同虚设。还有一些小区把地下车库的出入口开在南面,由于目前户型设计中卧室多为朝南,夜晚进进出出的车子会影响住户休息。此外,有些小区的地下车库高度较低,装修货车开不进去,导致业主无法直接通过电梯把装修材料运到家门口,费时费力的活多了很多。

## 细节四:邻里距离

邻里距离是邻里之间私密性最有力的保证。如果每层楼的住户太多,私密性将大大降低。

在国家建筑规范的相关条文中,对楼间距的合理范围是有明确规定的。当前绝大多数楼盘的规划设计也都遵循这些规定。但有时考虑欠周,导致业主抱怨邻里间距不够“文明”和“隐私”。

## 购房需小心的八大问题



### 问题1:这房是什么朝向

选购房子,良好的朝向可以保证有充足的阳光通过窗户直射入室,改善住宅室内环境,如光、温度、卫生状况,对居住者身心健康十分有利。

通常认为,住宅朝向以正南最佳,东西次之,朝北最次。当然,除了考虑上述因素外,还应考虑开窗时所面对环境,即窗景。窗景应当趋利避害,趋优避劣。同层南北不同朝向的价格平均相差10%-15%,甚至20%以上,价格和朝向平衡后选择为佳。

### 问题2:采光与通风好吗

采光面指用于采光的面积与房间面积的比例,比例越高,采光效果越好。采光窗户直接向外开设;间接采光指采光窗户朝向封闭式走廊、直接采光厅、厨房等开设。间接采光效果不如直接采光。

选购住宅时,其主要房间应有良好直接采光。一套住宅最好占据住宅楼的两个朝向,如板式住宅的南与北、东与西,塔式住宅的东与南、南与西等。如果只占据一个朝向时,通风效果就要差一些,这时可以考虑利用门窗、通风井、天井及机械装置通风。

### 问题3:功能区域和面积是如何分配的

住宅应充分考虑住户的家庭结构和生活规律,使家庭使用功能细化。理想住宅中,起居空间由过厅、客厅、起居室、健身房、琴房、书房、工作室、卫生间、卧室、储藏室、阳台等组成,按各自功能可汇总为“污、洁、动、静”四大空间。

对于广大工薪阶层来说,以下的房子可能最适合您。最佳房型组合:三房一厅两卫双阳台,两房一大厅双卫双阳台或一房一厅一卫一阳台。这些房型是适合三代人可分可合、自由分隔房型、建筑面积分别在70-130平方米,主卧室15-25平方米含书房,次卧室10-12平方米,卫生间4-6平方米,阳台4-8平方米,工作阳台3-5平方米,洗衣房4平方米。其中,客厅是房型设计中的重心,客厅宽度不小于4米的大开间,能够体现房型设计中的“客厅效应”。大厅的功能主要是家庭起居、会客,最好其朝向为南向或景观向。

### 问题4:这房有质量保证吗

房屋质量问题主要起因于设计、施工中留下隐患,主要体现在结构、材料、功能设置、施工管理、质量监督等几个方面,由于专业性较强,一般购房者很难检验。

住宅性能的高低主要取决于建材质量的好坏,以及承重结构的连接形式、施工质量和地基的状态。购房者必须认真审阅商品住宅楼的《住宅质量保证书》、《质检合格证书》、《住宅使用说明书》等相关证件来考察住宅楼的质量。

### 问题5:小区的环境与配套如何

由于人们在冰冷“混凝土”盒子里被禁锢了许多年,现在随着居住质量的不断改善,居住环境的好坏成了一个不容忽视的问题,而且小区配套设施是否完善也是这个小区成熟与否的标志。

作为一名购房者应该认真考察一下自己将来生活的环境,不仅要求有较高绿地覆盖率和景观建设,而且还要真正能为己所用。另外还要考察所购买的楼房之间的间距、容积率、建筑密度和四周污染情况(如尽量远离工厂、马路、大商场)。

### 问题6:今后哪家物业公司管理

物业服务的好坏是房屋是否升值的一个重要因素。好的物业管理会给自己将来的生活带来便利,而差的物业管理不仅会影响到自己的日常生活,还可能引发大量的纠纷。看房不可不问物业管理,要积极向有关人员打听负责小区服务的物业管理公司,最好能查看他们的有关资质、实力的文件,亦可去他们现服务的小区打听有关他们的服务行为。

### 问题7:这房在几楼

选择楼层要考虑以下几个因素:遮挡及采光情况;生活便利程度;环境要求;家庭人口年龄构成及健康状况;住宅楼的总层数。

层次越高,遮挡越少,采光越好,且能避开低楼层内外嘈杂环境及交通噪音和粉尘污染,特别适合于在家生活时间较短的中青年人居住;层次低,上下楼比较方便,适宜老年人居住,可增加其户外活动的机会。

说到不利一面,住宅楼的底层由于受遮挡可能性最大,且有污水外溢、地面潮湿的可能,人来人往安全性差。在购房者选择楼层时往往不被看好;住宅楼顶层建筑质量问题发生频率高,如渗漏,并且存在隔热不好,供水不足,上下楼最为不便等缺陷。许多人买房最忌买底层和顶层。

### 问题8:电梯、楼梯是怎么设计的

时下许多塔楼和小高层楼中,电梯的质量已越来越不容忽视。有关电梯故障和事故时有发生,不仅给人们的生活带来不便,而且还威胁到人们的安全。

看房时要仔细查看该楼盘所用电梯品牌资质,是否有国家颁发的合格证书等。同时还要查看步行楼梯的安全情况,楼梯宽度是否符合标准,楼道是否畅通,发生危险情况时,是否有利于逃生等等。



## 购房宝典:选择起居室务必细心

虽然传统意义上,卧室在人们心中显得更重要些,但实际上,现代住宅的结构样式多以起居室为核心,起居室包括门厅、餐厅和客厅,因此,起居室的选择在购房时是一个不容小觑的问题。

### 脸面门厅要曲径通幽

进门时,经过空间由低到高,面积由小到大,光线由弱到强的变化,使人的心理上有个过渡,而非直接“登堂入室”。之所以称其为“脸面”,是因为门厅的设计装饰往往浓缩了整个户型装修的精髓。目前很多户型为节约空间,将起居室设计为“开门见餐”或“开门见客”,缺少了“曲径通幽”、“循序渐进”的感觉。因此,在条件许可的情况下,尽可能选择或装修出门厅来。

门厅的面积一般为3-5平方米,并配有衣柜和鞋柜。有些户型是将居室入户大门后的过道定为门厅,要注意过道的宽度是否能放置衣柜或鞋柜,如果不能,就只是简单的“过渡空间”,而非门厅。

### 脖颈餐厅要在户型外侧

目前餐厅要么和门厅共用,要么和客厅共用,要不就是独立餐厅。前两者能更有效利用居室面积,但往往处于户型的灰色空间中,采光并不十分良好,同时住户在就餐时,还容易受到来自其他功能空间的干扰。独立餐厅,尤其是带窗户的“明餐厅”,避免了上述缺点,但要占据户型内的一个采光面,牺牲一个卧室的空间。

说是“脖颈”,是因为餐厅很多时候处于各功能区的结合部,起着连接沟通的作用。餐厅尽可能和厨房、公共卫生间集中在一起;餐厅一定要在户型的外侧,与静区的卧室分开,避免产生干扰。餐厅面积一般为6-12平方米,可放置餐桌、餐椅和配餐台等。

### 躯干客厅墙面要少开门

客厅是户型的中枢,相当于人体的躯干,也是户型中最大、最重要的居室。客厅是全家的活动中心,是生活重心所在。

客厅的开间很重要,现代家庭中的电视已经是29寸以上,按照测算,人体与电视之间的距离,应相当于电视屏幕宽度的7倍以上,所以通常为3.9米、4.2米、4.5米、4.8米、5.1米、5.4米等。

如果是独立客厅,面积可以小一些,如果是与餐厅、门厅合一的,则尽可能大一些,但最好要方正,明亮通透,有很好的视野。墙面尽量少开门,通常在与窗户夹角的两个侧墙面要保持3米以上连贯的“双平行线”,一方面有利于摆放电视机、沙发和家具,另一方面也可避免穿堂现象。比较理想的客厅整个空间独立,除了入口和阳台的推拉门外,无任何房门,几乎不受其他任何干扰。

客厅的面积一般在20-50平方米之间,大小要兼顾其它居室面积,以保持整体户型的和谐。