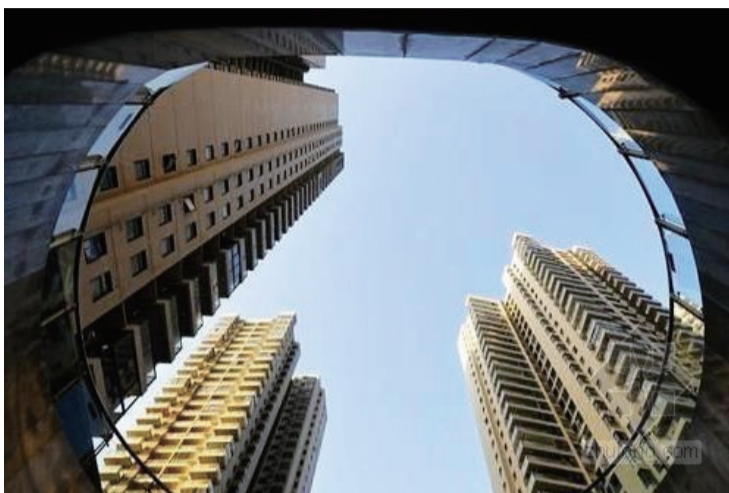


买房N个细节 挑好房子让您住得更舒适



一、买房子尽量买一期开发的,一般说来价格便宜而且质量好。

二、买房子要注意不要买临街的,噪音太大,即使是一条小路,也有发展成菜市场的潜力。

三、不要买顶层,顶层容易出现漏水现象,虽然能修理但耗时耗力,修理时间极可能被无限延长。不要买带厨房下水道的地下室,否则崩溃是早晚的事情。

四、不要买二层,一般厨房下水道是二层往上一条,一层独立一条。这样二层是最容易发生堵塞的,如发生堵塞倒灌,其状惨不忍睹。

五、窗子外侧一定要是往外倾斜,否则窗子上的密封胶老化了就会水淹七军。

六、窗户的纱窗一定要买内置的,否则掉在地上还好,掉在人身就很难办了。

七、窗户最好是推拉式,在中间关的,密封性好。

八、卫生间的防水很重要!!!一定要鼓动你的楼上邻居和你一起在交房时做足48小时的闭水试验,确定其防水性能,否则一旦漏水后果会非常痛苦。

九、厨房一定要有地漏,这样万一水管爆裂,还有个地方漏水,不至于让家里成太平洋。

十、买房千万不要相信那些售楼小姐说的什么外国进口门窗,越是如此,门窗配件越难买,后期物业根本弄不了。

十一、家里的入户门带猫眼的是防盗门,不带猫眼的是防火门,如果发生火灾猫眼会爆炸,但如果有陌生人,猫眼看得见,看你需要。

十二、买房前试验隔音情况,否则会很痛苦。

十三、买房要注意小区里的车位数量,也许近期你不买车但不代表以后不会。

十四、家里的水管、暖气管道都要打压试一下,尤其是暖气。个别暖气片,会直接影响室温,如果安反了,想要改过来极其困难,全安反了还可以在外面改,但如果安错了一两片,则要砸地面。

十五、如果你的房子是带单元对讲的,那别买一层,关门声能让你疯掉,报警声威力更是惊人。

十六、注意你所买的房子的位置,小心你的楼下空地成为停车场。

十七、装修时不要动卫生间的地砖,不要自己重新做防水一除非你很有钱没地方花,要知道开发商并不是心甘情愿的为你保修防水的,他们正愁找不到理由呢。

十八、房子里的对讲系统一定要问清性能和使用方法,并且仔细试验,否则那些宣传中优越的性能可能只是宣传而已。

买房是小事,细节决定你将来是否住的舒适,多了解这些购房小常识,可以使你的买房更加顺利。同时,你掌握了这些筹码,就掌握了砍价的主动权。

置业注意事项 光照通风尤为重要

第一步:查看是否通风

看通风效果一定要去工地,一是看看楼间距、楼体分布,是否有利于在夏季引进主导风,能否保证风路畅通,会不会形成漩涡风和风向死角;二是看户型,是否为敞开型的户型,周围有没有遮挡物,会不会挡风等等。夏季多为东南风,冬季多为西北风。如果住宅有南北两个朝向,夏季能有穿堂风。

第二步:查看隔热设施是否完善

夏季天气炎热,购房时关注住房隔热问题也是必不可少的一个环节。现今大多数的住宅都在顶层设有隔热层,但是如果住宅侧墙朝西或者室内朝阳面,窗户面积大或者数量多都会影响隔热效果。所以小编提醒购房者,选择顶层住宅的购房者要关注顶层隔热层是否完善,采用蓄水池隔热的要检查蓄水池有无裂缝可能导致屋顶漏水现象,是否需增加在住宅的朝向窗户上增加安装隔热膜的额外费用。隔热问题处理不好,即使增设屋内空调,电量消耗大,也将是一笔不小的开支。

第三步:关注室内防潮设施

夏季阴雨天气相对较多,预先关注室内防潮问题较为关键。特别是一些家中有老人和孩子的家庭喜欢偏向于购买低层住宅,一般底层接近地面,周边管道井较多,墙皮与楼板防潮问题更为重要。现在有些小区底层住宅往往高架半层或1米—1.5米,底下做半地下室处理,能对防潮起较好作用。对于底层管道返水问题,要仔细查看底层管道是否加粗或进行了其他技术上的处理。若排水设施不全,底层管道返水现象严重的房子,

千万不要购买。

第四步:关注电容量大小

夏天是用电的高峰期,各种家用电器使用频繁,用电达到空前高峰,如果住宅的供电容量太小的话,许多方便日常生活的家电用品就只能歇业,变为生活的累赘。因此,购房之前必须先弄清楚住宅供电容量的问题。

第五步:雨水能否及时排放

夏季天气复杂多变,或烈日炎炎或突降骤雨,会给人们的出行带来诸多不便。所以,选择住宅时要看周边的交通情况和道路环境设置是否良好,是否会有由于夏季特殊的天气情况带来的交通拥堵或者出行不便的现象,以及雨水难排影响出行和生活问题。

题。另外,检查楼房的雨水管道是否完好,能否保证雨水的及时排放,避免雨水渗入屋内也是需要留心的。

第六步:看采光

采光,是房屋的“灵魂”,不要迷信数据和售楼小姐的说辞,最好自己观察。因为采光的数据是针对楼房整体而言的,而置业者购买的是整体中的某一个。换言之,假设一栋楼中只有一户是挡光的,从整体来看,这栋楼存在日照问题的房屋只是1%都不到,而对于购买了这户的业主而言,他的房屋存在的日照问题就是100%。更重要的是,夏季选房,在考察楼间距和房屋采光时,一定要“打折看”。因为根据常识,夏天的太阳高度要比冬天高,所以夏天采光很好的房子,并不代表冬天也一定好。当然,如果夏天采光都有问题的房子,那么冬天的情况会更糟糕。



置业经验

房产交易需警惕中介“霸王条款”

当前,房地产中介市场良莠不齐,消费者很容易掉进房地产中介的服务陷阱。工商部门提醒广大消费者,要注意防范中介市场六大暗藏陷阱。

一是定金锁定交易,反悔即侵吞。一旦确定买方有购房意向,中介立即要求支付“诚意金”、“意向金”等,规避“定金”的法律约束,试图预先把部分佣金收入袋中,进而锁定交易,并制定对己有利的约定。

二是隐瞒瑕疵,误导消费者。中介提供的信息不实有两个原因:一是业主没有如实告知中介,但中介应当尽核对核查义务;二是业主如实告诉了中介,但中介故意隐瞒,比如房龄、抵押、缺陷、配套等等,购房者往往签了居住合同后才知道存在这些不利因素。

三是虚假承诺,诱使交易。为促成交易,中介信口开河,作出迎合买卖双方交易意向的产权、费用等虚假承诺,消费者往往缺乏有效的书面证据,导致不能依法维权。

四是乱收费。当前房产中介行业惯例一般以不超过成交3%的幅度收取佣金,但还有按揭服务费、办证费等各种名目收费。

五是霸王条款。中介利用含糊不清、剥夺消费者权利的霸王合同条款,回避自身违约责任,预设暗收费陷阱等等。

六是违规“变通”操作。为使双方满足房产交易条件,中介违法违规代办社保、完税等虚假证明,并趁机收取价格不菲的代办费。

雨季里的防水攻略

盛夏里,最喜欢疾风骤雨,大雨荡涤了天上地下的污秽,也能将闷热暂时一扫而光。坐在窗前,看着外面水洗的世界,总是感觉很痛快。有人开玩笑,说这种喜悦源自原始人躲在洞里,看着洞外淋着雨的动物而产生的一种富足感觉。

的确,避风挡雨本应当是家最基本的功能。防水隔热的外墙,就像一个保护罩,保护着家人不受风吹日晒雨淋。可原本舒适的房子,如若突然出现房顶漏雨、窗台渗水、甚至墙体发霉的情况,就绝无“富足”可言了。若要彻底解决这些棘手的麻烦,就需要找到病症,对症下药。让雨季的爱家保持干爽清洁。

破解房顶漏水之攻略

虽然房顶漏水具体原因很多,一般而言,主要归结为以下几种情况最为普遍。

楼上(或楼顶)防水层遭破坏。这个原因非常常见,也是许多人家中房顶漏水的真正原因。解决办法就是找到缺损的地方,把防水层补好(若是顶楼需要再做好外墙防护),这样就能解决房顶漏水的情况了。

管道破裂。因为每一层楼都要接上管道,包括生活用水、暖气、污水管道等。有时因为管道与楼板接触处没有充分地合闭,也会导致房顶漏水。可以根据渗水位置判定是否为管道破裂所致。

判定好原因后,就可以有针对性地让物业或专门的维修单位来做专门的处理了。需要注意的是,楼顶漏水问题要早发现早解决,否则,顶棚长期浸水,只会增加维修难度,处理起来更加复杂。

破解外墙渗水之攻略

有读者反映,最近雨水频繁,家里虽然注意关窗挡雨,可窗户附近总是莫名其妙的出现积水,不知道问题出在哪里。记者通过采访得知,如果窗户密封胶开裂,甚至在装修时窗框周围没有打密封胶,窗台就很容易出现漏雨的情况。日积月累,窗户周边墙皮会受潮而脱落。严重时甚至滴答落水,造成地板家具被泡。

据了解,如果发现窗户玻璃密封条有缝隙,或表面有明显划痕,则表明窗户密封性不严,此时就要及时处理。日常生活中,要勤于检查窗户与门框周边的密封性,胶体老化也要及时打胶更换。此外,窗户门框最好选择密封性好的材质。窗边不宜摆放电器,窗边家具要尽量做高,有条件的活可以选择做吊柜。一般而言,窗外处理比窗内处理更为重要。

破解墙体发霉之攻略

室内墙面如果出现起鼓、水泡,或是发霉、墙皮脱落等情况,则说明墙体已经有缺损。

墙皮起壳脱落,最怕是因为外墙没做防水或者防水层开裂,导致雨水侵蚀外墙,墙内砖吸水而形成内墙发霉甚至脱落。由于普通水泥砖吸水量非常大,雨水被存储在墙体内部,满了便开始渗透进其他区域。若要彻底解决墙体进水问题,必须等雨季过后,等墙内水汽排干后,首先从外部解决,重做防水层,然后再进行内部处理。