

# 2017年实用购房指南



近来,中国一线城市楼市火爆,在多重利好政策的刺激下,市民纷纷出手买房。然而买房时常见的各种指标,确实难住了不少初次买房的人。今天小编就给大家送福利,从购房指标到户型选择,统统在这里:

在买房的过程中,户型是一个永远也绕不开的话题。据统计,比起地段和配套,七成购房者更加在意户型的好坏。那么,到底什么样的户型才是好户型呢?挑选户型的时候要注意些什么呢?

在讲户型之前,我们首先来搞清楚两个概念——开间和进深。习惯上,我们把房间的主采光面称为开间(面宽),与其垂直的称为进深。

一般来说,进深与开间之比介于1:1.5之间较好。

进深过大,开间过小,会影响户型采光通风,房间内会显得比较暗。进深偏小,开间过大不利于房间保温,浪费能源。

## 1.动静分区

动区是指客厅、餐厅、厨房、次卫等白天活动的区域,应该靠近入户门设置,尤其是厨房。

静区则指的是卧室、书房、主卫等夜间休息的区域,应当尽量布置在户型内侧。

## 2.干湿分区

干湿分区是指厨房、卫生间这两个湿气较重且较容易产生脏污的区域,它们应与精心装修的怕水怕脏的卧室等尽量分离。

厨房是家居生活中最主要的污染源,噪声、油烟油污、清洗污水等集中于此,因此厨房的布置要尽可能的靠近进户门,远离卧室、客厅。

## 3.公私分区

户型的私密性主要需做到两点:

首先在人户门外向户型内望去时,玄关处应当有所遮挡,避免站在门外就能对屋内一览无余。

其次是户型内部客厅、餐厅等公共活动空间与卧室等较为私密的空间有视觉上的遮挡,避免在公共区间就能对私密空间一览无余。

## 4.通透良好

通透性主要是指户型的通风和采光功能。

要保证户型具有良好的通透性能,首先要求户型要有良好的进深开间比,即户型比较方正。

其次户型最好有两面可以采光和通风,相对两面采光通风最佳(如南北、东西),其次是相邻两面采光(如东和南、南和西、西和北等),只有一面采光通风效果最差。

另外厨房厕所是湿气比较重的两个区域,要尽量做到独立采光通风,也就是避免暗厨暗卫。

## 5.动线合理

户内主要动线有三类,分别是居住动线,主要区域是卧室和卫生间。

家务动线,主要是餐厅和厨房之间。

还有来客动线,主要是入户和客厅之间。

动线流畅与否将影响人们进行各种活动时能否实现顺利转换。

户型的设计影响到动线的走向,而动线的走向会影响到居住的品质。

了解完户型之后,购房的其它几项指标也是非常值得参考的,小

编罗列以下几条,购房新手绝对需要。

## 最需重视:楼间距

与楼之间的距离越大,品质就越高,私密性就越好。许多楼盘的沙盘模型并没有呈现出实际的楼间距,所以,要仔细询问。

## 最不可忽略:车位比

对于一般的小区,车位比达到1:0.6就可以了,如果是高档别墅一般要在1:2以上才够用。

## 最易混淆:绿地率和绿化率

绿地率和绿化率是不同的概念。一般小区的绿地率不能低于30%。有的开发商喜欢说“绿化率”,是因为绿化率的计算相对模糊。

## 最相关:得房率和公摊面积

一般多层得房率在80%以上,高层由于电梯间和消防通道面积大,一般在70%左右。得房率越高越好,但公摊如果太小,生活舒适度会降低,电梯空间狭小,楼道也会黑暗狭窄。一般来说,高层楼房的公摊系数要大于多层的公摊系数。高层公摊系数一般在0.18-0.26之间,而多层的公摊系数则在0.11~0.16之间。

## 最需关注:开间

开间就是采光面,当然是越开阔越好。一般,两室一厅80平方米左右的住宅,其客厅开间最大不可超过3.9米;120平方米的住宅,客厅开间在3.9米至4.2米之间。

## 最需算计:赠送面积

购房时大都会有一些面积是赠送的,如:阳台。阳台分为封闭和半封闭两种,封闭阳台要全部算面积,半封闭阳台只算一半面积,半封闭阳台越多越超值。

## 最易忽视:层高

现在一般商品房的层高是2.9米,如果减去楼板及地砖等的厚度,有2.7米的净高也就不错了。如果是跃层或复式,层高的指标就更重要了。

## 最常见:容积率

你能否住的舒适,首先要看容积率。容积率越低,舒适度就越高。一般情况下高层住宅容积率应不超过5,多层住宅应不超过3。

希望在这些户型与指标的科普之下,大家都可以找到最满意最喜欢的新房。

## 住廉租房到期能落户吗？ 石家庄市公安局:买租房都可落户



### 买房了可在房产所属辖区落户

市民路女士来电说:“国家政策越来越好,我们这两年一直住廉租房,做小买卖也攒了点钱,买了套小面积的房子,等今年到期政府就不再跟我们续合同了,我们的户口怎么办?”

人口管理支队工作人员答复:对于《廉租房租赁合同》期限已满,需要将户口迁出的居民,如果已经购买了房产,可以直接在房产所属辖区落户。

### 租房也可以申请落户

市民徐先生来电咨询:“今年,我们不符合申请廉租房的条件了,但我们没买房子,需要租房住,那我们的户口怎么办呢?”

人口管理支队工作人员答复:如果是租他人房屋,在征得房东同意且在房东未落户的情况下,凭房屋租赁合同、暂住证、房东书面同意入住证明、社区民警出具的人员入住情况调查报告等相关材料,也可以申请户口迁入。

### 还可以申请公共地址落户

如果在没买到商品房,或者租房房东不允许等各种原因造成不能落户,那应该怎么办呢?是否真的就成“黑户”了呢?对此,工作人员表示,针对这种情况,公安机关从便民利民的角度考虑,居民可以向廉租房辖区派出所申请一个公共地址落户。但是,该工作人员不建议居民将户口落在公共地址,因为手续比较复杂,将会影响居民在工作、学习中遇到的各种需要户口本的事项。

## 助首次购房者轻松买房

### 1、第一次买房为了什么？

对于这个问题,很多人会给出很多回答。但归根结底,就是两方面,第一是为了生活,第二是为了工作。

配套和交通,才是一个房子是否满足你需要的核心,对于年轻人尤其不利交通和配套差的地方,往往在远离城区的郊区,所以出于实用主义需要,买在主城区,是绝对正确的。

### 2、有车能解决问题吗？

建议采取“买在偏僻郊区再买个车”的买房解决方案。买在主城区或者比较成熟的区域,虽然房价稍微高一点,但长期以来的交通便利,你会觉得多花点钱是值得的。

### 3、升值潜力重要吗？

一个人买房,随着自身家庭结构、经济条件、各方面需求的变化,一般到十年八年的就有换房打算,而一般情况下换房都是“卖旧房换新房”。

如果你之前买的房子升了值,不但可以换房,还能赚一笔,如果没怎么涨,你还必须自己添钱或贷款,好的情况下,房价短时间升值的收获,比你工作十多年来赚得多,减少自身贷款和买房痛苦,何乐而不为？

### 4、住在什么板块重要吗？

在“富人区”,很多人买房也选择在这里,觉得住在高端板块总能让自己脸上贴金,但是笔者认为住在什么“板块”并不要完全出于“面子”的因素,要看这里环境如何、生活是否方便,配套是否符合自己的生活习惯和消费能力,自己的亲戚朋友是否在这里,这离上班地方近不近?一句话,合适就是最好的。

### 5、离工作地点近真有那么重要吗？

很多年轻人买房,很多时候都选择离公司近的地方,殊不知,随着市场化的推进,现在年轻人跳槽或晋升的情况很普遍,换工作、换地方实为正常,房子又不可能跟着你一起走,所以,买房只要交通方便,大致知道自己愿意在一座城市的哪个区域就业就行了啊。



## 是否符合交房标准 看购房合同



墙面颜色深浅不一,是不是渗水?地面未找平只抹了水泥油是否达标?3月1日,验房团在业主詹先生家就遇到了以上问题。验房师表示,这都不能说明房子未达到交付标准,除了用仪器一锤定音,还要参照国家标准和合同。

3月1日下午,验房团来到詹先生的房子,开始了两个小时的忙碌。在卫生间和主卧的墙角,大家都发现墙角水泥砂浆抹灰层的颜色较深,看起来很像水渍,让人担心。不过,验房师刘超用湿度检测仪检测,显示相对湿度为7—8个单位,在正常范围内(一般渗水点在20个单位左右,甚至更高)。刘超表示,深色墙壁可能是之前施工时,被弄湿导致的。

验房团发现,全屋的地面均未找平,裸露出水管;全屋的电未在各个房间和大厅到位。验房师刘超表示,国家对这方面是没有

相关规定的,从詹先生的购房合同内“装饰装修标准”一栏上看,合同上没有注明地面的标准,而电也只是说到户。所以,这两个方面是没有违反合同的,但是这样的低配,业主在地面找平和水电改造上得多花些成本。

在次卧卫生间,预留的洗手台位置,验房师提醒该位置两个阴角的角度都过大,这会导致洗手台与墙面缝隙过大,需要在贴砖时多加注意。

此外,新居的阳台地面有一半是空鼓,但室内几乎没有空鼓,墙面抹灰的质量也比较好,值得点赞。刘超表示,新居的总体质量较好,一些问题虽然可以在装修环节整改,但业主还是要有维权意识,将所有问题都反馈给开发商和物业,哪怕是用减免物业费的办法,弥补后期整改费用,那也可行。