

选购小户型 常见四误解



置业提醒

三个方面判断 业主涨价虚实

目前,有部分业主因看房量增加而开始提高报价。实际上,这些业主中绝大多数的心理价格并没有明显的变化。对于这种现象,业内人士提醒购房者首先应清楚地辨别房屋价格是因何上涨,以免造成经济损失。

第一,摸清业主的心理底价。有一部分房屋价格的上涨是因为房屋本身升值,而导致房价上涨,如周边新建地铁、公园等公共设施。但本质上,业主的心理价格和房屋的实际价格都没有明显的变化。对于这种情况,购房者不应着急购买。

第二,对比周边区域的房价走势进行对比,如果是单套房屋涨价,购房者就应该具体了解涨价的原因和以前区域房价上涨的原因,了解周边相似房屋的价格,从中分析一下是由于房子的升值而导致价格上涨,还是业主在虚张声势。

第三,辨别业主的涨价心理。有一部分业主是属于恐慌型的业主。这部分业主对于市场的反应非常明显,一旦市场需求增加,就会涨价,但是当市场变冷时,又会快速下调价格。还有一部分业主比较理性,不会快速地跟随市场变动,这一部分房屋价格的议价空间并不大。购房者应该清楚地辨别业主是属于哪类人群,对于恐慌型的业主来说,房屋的议价空间比较大;而对于理性型的业主来说,可能挂牌价格与房主的心理价位基本相同,议价空间不大。(新京)



小户型以其经济实惠的特点,在现代社会房价不断高涨的情况下,越来越受到人们的青睐。不过,小户型给很多人的印象是小、乱,不能装下一家老小。其实,这是对小户型房屋的误解。大多数人对小户型存在四大误解。

误解二 南北不通风

若单看户型设计图,有的小户型房型方正、采光充足,看起来几乎十全十美,不过,购房前最好先把小区总平面图拿来看看。

因为地理纬度、气候的关系,住宅朝南是比较理想的朝向,日照充足、南北通透,但为了小区的整体规划,建筑的布置不可能实现每幢都朝南,所以尽管户型一样,但朝向不同居住感受完全不同。有的住宅尽管朝南,但北面没有窗户,或前排住宅比较高,前后排住宅之间的距离过近,这些都会影响房子的采光和通风,而这些问题单从户型设计图上是看不出来的。

相关提示:

要选择一套好的小户型,单看一张户型设计图是不够的,最好请售楼人员提供小区总平面图,了解小区整体规划,每幢单元楼的分布、朝向,并且要知道前排住宅的高度,前后排住宅之间的距离,这样就可以大致了解住宅的日照时间和通风情况。

误解三 不方正,使用率低

小户型的得房率或许并不比大户型低,但有时候它的使用率确实比大户型低。为什么这么说?因为有的小户型住宅在作建筑立面设计的时候单单考虑到美观,而使用一些大弧线、斜边形的的设计,使外立面非常大气漂亮,但实际上在

作户型设计的时候,这些弧线、斜边很难利用。买了这样的房子,实际上就增加了套内使用面积的折合单价,可能总价里有5%甚至10%就打了水漂。

相关提示:

对户型图不熟悉的人,经常看不出什么问题,也看不出什么缺点,所以在判定一个户型是不是实用,除了一些常规数据外,也可以把自己的生活带入户型中进行模拟。看户型图的时候想想自己生活的过程和细节,再把这些细节放到这套房子里去,很多缺点或优点就能显现出来了。

比如有的户型,走道设计在客厅中间,有人称之为“走破式”,客

厅的前半部分实际上也成了过道,使得客厅的完整感完全丧失。

误解四 阳台、入户花园面积过大

一般看来送露台、阳台、入户花园是再好不过的事情,这些赠予面积甚至经常成为购房者选择某一个户型的主要原因。

相关提示:

挑赠予的阳台、露台、空中花园、入户花园等建筑空间也有讲究,面积不可过大、进深不可过长,否则将视为非阳台建筑空间,全部算入建筑面积。(历历)

洛阳市经济适用住房购房资格公示(四)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
12092	鲁瑞民	洛玻股份公司	富阳佳苑
12093	韦洛鹏	洛阳财源贸易有限公司	富阳佳苑
12094	杨顺立	洛阳市政建设集团有限公司海东分公司	富阳佳苑
12095	张向伟	郑州正岩建设有限公司	富阳佳苑
12096	孙妍	洛阳市商务局招待所	富阳佳苑
12097	庄国严	宋生记信阳菜馆	富阳佳苑
12098	任欣喜	洛阳市西工区沈亮平面设计服务部	富阳佳苑
12099	和璐	洛阳风雅服饰有限公司	富阳佳苑
12100	周长岭	洛阳市印刷四厂	富阳佳苑
12101	李俊秀	洛阳中川建筑工程机械有限公司	富阳佳苑
12102	赵春磊	河南佑康医疗器械有限公司	富阳佳苑
12103	曹丽姝	洛阳市蓬勃物资有限公司	富阳佳苑
12104	杨巍	中国石油天然气股份有限公司洛阳分公司	富阳佳苑
12105	赵新华	洛阳合泰机械有限公司	富阳佳苑
12106	刘东红	洛阳老城区新五星维修服务部	富阳佳苑
12107	毛春红	豫东大酒店	富阳佳苑
12108	徐丽娟	洛阳市正骨医院	富阳佳苑
12109	刘文哲	洛阳市汽车零部件制造总厂	富阳佳苑
12110	牛庆涛	白马集团	富阳佳苑
12111	李延错	洛阳公交集团有限公司	富阳佳苑
12112	王磊	河南省纬达不动产评估有限公司	富阳佳苑
12113	崔小洁	洛阳阿特兰电子科技有限公司	富阳佳苑
12114	王本胜	中铝六冶机电	富阳佳苑
12115	王晓强	洛龙区新天地网吧	富阳佳苑
12116	张站忠	洛阳市景鸿商贸有限公司	富阳佳苑
12117	薛峰	洛阳古代艺术博物馆	富阳佳苑
12118	刘培德	中建二局昆明滇池卫城项目	富阳佳苑
12119	张建设	洛阳公交集团	富阳佳苑
12120	王守梅	无固定职业	富阳佳苑
12121	贾战平	乾盛物资公司	富阳佳苑
12122	孟翠	河南邦有道投资担保有限公司	富阳佳苑
12123	高慧娟	洛阳市涧西区福仁堂药房	富阳佳苑
12124	杨胜利	洛阳车站公安派出所	富阳佳苑
12125	王晓丹	汉兴木业有限公司	富阳佳苑
12126	孙辉	洛阳豫洛瓶盖有限公司	富阳佳苑
12127	王立新	洛阳市站区汇南装饰建材总汇	富阳佳苑
12128	耿向阳	无固定职业	富阳佳苑
12129	牛社灿	中铝洛铜棒管厂	富阳佳苑
12130	赵青莉	洛阳平乐纺织有限公司	富阳佳苑
12131	邵东红	洛阳市畅通汽车运输公司	富阳佳苑
12132	王新光	栾川县驰安货物运输公司	富阳佳苑
12133	张琳娜	洛阳悦达汽车有限公司	富阳佳苑
12134	杨磊	洛阳腾然机械制造有限公司	富阳佳苑
12135	乔松	无固定职业	富阳佳苑
12136	姚杭	洛阳普锐文化传播有限公司	富阳佳苑
12137	周旭	无固定职业	富阳佳苑
12138	刘永亮	洛阳公交集团	富阳佳苑
12139	武晓玲	洛阳唐宫市场箭牌卫浴经销部	富阳佳苑
12140	原建星	信泰人寿洛阳中支	富阳佳苑
12141	张艳红	郑铁客运段	富阳佳苑
12142	郭珂	一拖保卫部	富阳佳苑
12143	单茂	洛阳瑞华动物保健品有限公司	富阳佳苑
12144	孙爱芳	豫西宾馆	富阳佳苑
12145	刘鹏	洛阳鸿城百文有限责任公司	富阳佳苑
12146	裴爱霞	洛阳一运公司	富阳佳苑
12147	李哲	洛阳市绿田活性有机肥开发有限公司	富阳佳苑
12148	李劲辉	洛阳市白马集团有限任公司	富阳佳苑
12149	李艳征	东方今报洛阳工作站	富阳佳苑
12150	高应文	无固定职业	富阳佳苑
12151	李庆峰	洛阳市多艺装饰工程有限公司	富阳佳苑
12152	徐静	洛阳泽发商贸有限公司	富阳佳苑
12153	张庆华	洛阳中川建筑工程机械有限公司	富阳佳苑
12154	张鸿	中建二局第二建筑工程有限公司华东分公司	富阳佳苑
12155	李娜娃	无固定职业	富阳佳苑
12156	蒋徐宝	洛阳顺茂商贸有限公司	富阳佳苑
12157	吴树亮	郑州铁路客运段劳动服务公司	富阳佳苑
12158	王洪波	洛阳市龙居房地产开发有限公司	阳光灿烂的日子
12159	张佩强	宜阳县寻村镇郭坪珍珠岩厂	阳光灿烂的日子
12160	宋小萍	洛阳航空城酒店管理有限公司	阳光灿烂的日子
12161	徐以平	退休	阳光灿烂的日子
12162	张英杰	洛阳豪建建材有限公司	阳光灿烂的日子