

选购小户型 常见四误解

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。

误解一 小户型 = 小面积

打算购买90平方米以下小户型的购房者首先要区别两个概念：“小户型”和“小面积”，这可不是一回事。一般来说，“小面积”主要是以产品面积为卖点，对它的使用功能没有严格限制，比如酒店式公寓；而“小户型”则仍要求保持住宅使用功能的完整性，对不同功能的空间有一定的面积范围要求，并不是一味求小。

相关提示：

由于受到总面积的限制，因此小户型不是舒适性住宅，而是实用性住宅，所以每个房间的面积要控制在一定的范围内。同时为了保证日常生活的质量，购房者在选择小户型住宅时，需要注意房型的开间，通常卧室的面积应控制在16平方米左右，卫生间在4~6平方米，厨房在5~6平方米，客厅在12~40平方米。

按照这样的面积来换算，比较实用的小户型，卧室的开间要在3~4米，卫生间开间在2米以上，厨房开间在2~3米，客厅开间在4~5米。所以看户型图的时候一定要注意旁边标注的开间数据。

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、南北通风，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，最好请销售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，也看不出什么优缺点，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，这些赠送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)



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。购房者可以与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)

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	12109 刘文哲 洛阳市汽车零部件制造总厂 常朝霞 无固定职业	富阳佳苑	12126 孙 辉 洛阳豫洛瓶盖有限公司 张婉兰 洛阳市西工区贰柒电脑设计工作室	富阳佳苑	12145 刘 鹏 洛阳鸿城百文有限责任公司 贾 凡 洛阳鸿城百文有限责任公司	富阳佳苑
12092 鲁民 洛玻股份公司		富阳佳苑		12110 牛庆涛 白马集团 王小青 白马集团	富阳佳苑	12127 王立新 洛阳市站区汇南装饰建材总汇 卫留萍 凯迈物业管理有限公司	富阳佳苑	12146 裴爱霞 洛阳一运公司	富阳佳苑
12093 韦洛鹏 洛阳财源贸易有限公司 陈军玲 洛阳财源贸易有限公司		富阳佳苑		12111 李延锴 洛阳公交集团有限公司 赵培培 无固定职业	富阳佳苑	12128 耿向阳 无固定职业	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
12094 杨顺立 洛阳市政建设集团有限公司涧东分公司 张春萍 无固定职业		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	12129 牛社灿 中铝洛铜棒管厂 杨花英 潼河洛龙宾馆	富阳佳苑	12148 李劲辉 洛阳市白马集团有限公司	富阳佳苑
12095 张向伟 郑州正岩建设有限公司 孙晓平 郑州正岩建设有限公司		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	12130 赵青莉 洛阳平乐纺织有限公司 张跃良 洛阳一运汽车运输集团	富阳佳苑	12149 李艳征 东方今报洛阳工作站 杨保琪 洛阳岭口禽业有限公司	富阳佳苑
12096 孙 娅 洛阳市商务局招待所		富阳佳苑		12114 王本胜 中铝六治机电 薛腊梅 无固定职业	富阳佳苑	12131 邵东红 洛阳市畅通汽车运输公司 韩风亚 洛阳市畅通汽车运输公司	富阳佳苑	12150 高应文 无固定职业 黄会娟 无固定职业	富阳佳苑
12097 庄国严 宋生记信阳菜馆 杨勇智 洛阳佳奇投资有限公司		富阳佳苑		12115 王晓强 洛龙区新天地网吧	富阳佳苑	12132 王新光 栾川县驰安货物运输公司	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
12098 任欣喜 洛阳市西工区沈亮平面设计服务部		富阳佳苑		12116 张站忠 洛阳市景鸿商贸公司 高 翔 中遂集团临时工	富阳佳苑	12133 张琳娜 洛阳悦达汽车有限公司 朱广均 洛阳悦达汽车有限公司	富阳佳苑	12152 徐 静 洛阳泽发商贸有限公司 邢红强 洛阳泽发商贸有限公司	富阳佳苑
12099 和 璐 洛阳风雅服饰有限公司		富阳佳苑		12117 薛 峰 洛阳古代艺术博物馆	富阳佳苑	12134 杨 磊 洛阳腾然机械制造有限公司 申 焕 洛阳腾然机械制造有限公司	富阳佳苑	12153 张庆华 洛阳中川建筑工程机械有限公司 陈红波 中建二局一公司一分公司	富阳佳苑
12100 周长岭 洛阳市印刷四厂 路统玲 洛阳市印刷四厂		富阳佳苑		12118 刘培德 中建二局昆明滇池卫城项目 李延平 无固定职业	富阳佳苑	12135 乔 松 无固定职业	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 周宝华 无固定职业	富阳佳苑
12101 李俊秀 洛阳中川建筑工程机械有限公司 苏 强 洛阳中川建筑工程机械有限公司		富阳佳苑		12119 张建设 洛阳公交集团 权惠霞 洛轴保持器公司	富阳佳苑	12136 姚 杭 洛阳菁锐文化传播有限公司	富阳佳苑	12155 李娜娃 无固定职业 李 丹 中心医院	富阳佳苑
12102 赵春磊 河南佑康医疗器械有限公司 刘凤利 洛阳晶砾建筑工程有限公司		富阳佳苑		12120 王守梅 无固定职业	富阳佳苑	12137 周 旭 无固定职业 郝长亮 无固定职业	富阳佳苑	12156 蒋徐宝 洛阳顺茂商贸公司 钱新慧 洛阳顺茂商贸公司	富阳佳苑
12103 曹丽姣 洛阳市蓬勃物资有限公司 蒋义俊 洛阳市西工区飞航机械设备加工厂		富阳佳苑		12121 贾战平 乾盛物资公司 王好子 乾盛物资公司	富阳佳苑	12138 刘永亮 洛阳公交集团 王丽萍 洛轴集团退休	富阳佳苑	12157 吴树亮 郑州铁路客运段劳动服务公司 付辉丽 洛阳市西工洁浩洁业保洁服务中心	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		12122 孟 翠 河南邦有道投资担保有限公司	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	12158 王洪波 洛阳市龙居房地产开发有限公司 桂 红 洛阳宇晶化工有限公司	阳光灿烂的日子
12105 赵新华 洛阳合泰机械有限公司		富阳佳苑		12123 高慧娟 洛阳市涧西区福仁堂药房 张克锐 洛阳市涧西区福仁堂药房	富阳佳苑	12140 原建星 信泰人寿洛阳中支 闫 冰 洛阳画院	富阳佳苑	12159 张佩强 宜阳县寻村镇郭坪珍珠岩厂 韩慧丹 宜阳县寻村镇郭坪珍珠岩厂	阳光灿烂的日子
12106 刘东红 洛阳老城区新五星维修服务部 孙少武 无固定职业		富阳佳苑		12124 杨胜利 洛阳车站公安派出所 冯连红 洛阳华卫药业	富阳佳苑	12141 张艳红 郑铁客运段	富阳佳苑	12160 宋小萍 洛阳航空城酒店管理有限责任公司 高 磊 洛阳钧天文化传播有限公司	阳光灿烂的日子
12107 毛春红 豫东大酒店 许小杰 学生		富阳佳苑		12125 王晓丹 汉兴木业有限公司	富阳佳苑	12142 郭 河 一拖保卫部 吴牡丹 河南悉诺信息有限公司	富阳佳苑	12161 徐以平 退休	阳光灿烂的日子
12108 徐丽娟 洛阳市正骨医院		富阳佳苑		12126 孙 爱芳 豫西宾馆	富阳佳苑	12143 单 戎 洛阳瑞华动物保健品有限公司	富阳佳苑	12162 张英杰 洛阳豪建建材有限公司	阳光灿烂的日子
				12127 王晓丹 汉兴木业有限公司	富阳佳苑	12144 孙爱芳 豫西宾馆	富阳佳苑	本广告电子版见洛阳网 www.lyd.com.cn	