

置业时, 哪个楼层更适合你

走到楼盘现场了,具体选择哪个楼层,又成了摆在购房者面前的一道难题。“具体选择哪一层,主要看个人喜好。”业内人士说,但同时需要考虑各个楼层的特点。

一层成了抢手货?

很多家中有老人的买房人,愿意购买底层住宅。特别是现在很多项目对买房的业主赠送花园或地下室,使底层住房格外受欢迎。

但购买底层住宅时,大家一定要注意看能否保证有效日照。日照通常与楼距有关,一般2.8米层高的6层房,楼距约为21.6米,理论上可以达到“冬至日有效日照不少于1小时”的规范要求。但由于朝向略偏东或偏西等因素的影响,实际的日照时间可能还要打些折扣。所以底层房屋应尽量选择楼距开阔的,最好楼距系数在1.4倍以上。

一些家庭之所以选底层,就是考虑到家中有老人,可避免上下楼之苦。但是,如果买房不在冬天,一到冬天才知道此房终日不见太阳,老人住的房屋没有阳光,岂不是让人苦不堪言吗?提前请有关技术人员进行咨询还是有必要的。

同时还需要注意环保,底层房屋最好不要距马路太近,否则噪声、震动、灰尘的污染都会比较严重。

安全性也更需防备,应尽可能选择配备窗磁、门磁等电子安保的楼盘,社区内还应有保安昼夜巡逻值班。

另外,底层最容易接受地面环境的影响,如果地面植物繁茂、景色优美,底层的住户当然是“近水楼台先得月”;自然界有好的一面,也有不利的一面,如果底层四周下水道管处理不当、化粪池处理不当,往往会造成臭气熏天、蚊虫苍



(资料图片)

蝇孳生,底层住户自然会深受其害,故消费者在看完底层的室内时,千万不要忘记再看看室外。

顶层的利与弊

顶层的好处是采光充足。坐电梯时感觉最明显,电梯上升的过程就是追求光明的过程,无论多晴的天,底层都给人阴暗潮湿的感觉,无论多阴的天,顶层都充斥着明快光亮。同时,只有在顶层,人的视野才能跨越混凝土森林,去搜寻绿色。

但顶层也有弊端。如果你的顶层临马路,可能会有噪声污染。据有关数据显示,楼房一层到八层,噪声是递减的,但过了八层,由于反射的原因,噪声反而会增加。另外,冬天顶层的温度会更低。

选择顶层要注意以下几点:顶层的层高是否比其他层的层高要高,这样利于空气流动和散热;屋顶的形式是否做了特殊处理,如处理成坡屋顶;屋面漏水多出现在结构变化部位(如结构缝、沉降缝)、构造变化部位(如伸缩缝等),因此消费者

选房时,要尽量避免选择处在结构变化部位、构造变化部位的房间。

哪种楼型更好?

多层住宅和高层住宅各有特点,不能简单地谈哪种好,应从结构、成本、面积、质量、物业管理等多方面考虑。

一般情况下,高层视野较开阔,空气质量较好,噪音小;自然风大,有的房间不需装空调可节约电费;采光较好,日照时间长,有的朝向太阳照射达到七八个小时之久。从房屋实际使用面积看,购买相同建筑面积的住房,高层的套内建筑面积低于多层的套内建筑面积。住宅的面积既包括使用面积,也包括住宅的公共部位,如楼梯间等公共面积的分摊。高层住宅由于有电梯、电梯等候间、地下室等,需分摊的公用面积较多层要多。

跃层、错层、平层你选哪个?

“这是一个个人喜好的问题。”

业内人士说,跃层、错层、平层,各有优劣,如何选择主要看消费者的个性追求。

一套居住单位占有二层的为跃层式,也有人称为“楼中楼”。它较平层住宅动静分区更为明确,但上下楼对于老人、孩子不方便。由于跃层式住宅只有进户层有公共走道,所以可以减少电梯的停站层。“但因为有楼梯,不可避免地要降低整个房产的得房率。”业内人士提醒。

错层就是内楼面高度不一致,错开之处通过楼梯联系。优点是和跃层一样能够动静分区,但因为完全没有分为两层,所以又有复式住宅丰富的空间感,可以利用错层住宅中不同的层高区分不同功能的房间。

业内人士认为,对于求个性的客户而言,特色的错层、跃层空间,比平层空间更加丰富、灵动。但平层在生活中的优势也是非常明显的,比如得房率高,便于家具的安置摆放等。所以,应该根据个人所需,选择不同的房型。

为了住得更舒心

购房时应注意物业问题

物业服务的内容和标准

一般来说物业管理公司提供的服务包括三种:一是公共性服务,如保洁、保安、绿化、房屋维修等服务;二是代办性服务,如代收水电费等;三是特约性服务,如室内维修、代送报纸等。购房者对未来物业管理公司提供各种服务的标准应该详细了解,如物业公司一天打扫几次卫生、是否有楼内保安等。

使用维修管理的具体制度

房屋今后如何使用?物业管理公司如何管理?这些比较琐碎的问题,看起来简单,其实很容易产生纠纷。如物业公司规定:住户封闭阳台要统一颜色、外观,小区内禁止出租车出入,全体住户要共同承担楼房公共地方的维修,装修时不得拆改某些设施,住户不得在小区里遛狗等。这些规定,购房者能否接受,都应成为购房时必须考虑的因素。

物业收费标准怎么定

在物业管理纠纷中,物业收费占了主要方面。有些人认为所有的物业收费都是有标准的,其实不然:有些物业管理收费实行的是市场价,如特约性服务费用、高档住宅物业费用等。随着我国社会主义市场经济体制的逐步建立,今后物业管理收费都要逐步放开,由双方协商确定,实行政府定价的会越来越少的。

(安安)

看本地信息 只上洛阳网




- **权威身份:** 中共洛阳市委宣传部主管、洛阳日报报业集团主办,党报优势,新闻权威。
- **超群实力:** 十三年成功运营, alexa统计全球排名1.7万, 日均IP量8万, 日均PV量120余万, 全市第一, 全省前三。“洛阳社区”人气火爆, 注册会员超26万人。
- **核心优势:** 共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻, 最新鲜, 最生动, 最详尽, 离您最近。
- **荣耀见证:** 河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。

广告咨询电话: 65233618

地址: 洛阳新区开元大道洛阳日报报业集团22楼