

精挑细选 寻找合适的好房子

黄金地段不一定最好

据调查了解,在现实生活中无论是犹豫观望的买房人,还是想要马上下手买房的人,很多人并不十分清楚什么样的房子才是好房子,怎样才能挑到适合自己的好房子,更多人把房价高低作为衡量房子好坏的标准。

然而,面对代表“家”的房子,买房从来就不是个轻松活,选择什么样的房子就代表选择什么样的生活。沙盘、楼书、户型图、样板间,这里头有哪些门道?精装修、车位、环境,如何甄别?一扇窗、一扇门甚至一个车位,里面有何学问?

关于买房,华人首富李嘉诚有句耳熟能详的投资名言:“买房看地段。”市中心无疑是好的,但也有人想逃离喧嚣嘈杂的市区,去山清水秀的郊区居住。位于郊区的新房子虽然在交通、配套方面都不如市区,但空气清新、环境安静。据了解,有很多具备一定经济实力的人们,开始在郊外选地盖房,计划在退休后远离城市生活的压力安度晚年。

地段的好坏完全因人而异、因需求而异。对于一些买房人来说,不一定城中、经济开发区这样的热点板块才是心目中的好地段,而是要看自己及家人的工作单位、入学或者其他居住的需要,最适合自己的就是最佳的地段。

样板间的秘密

俗话说:“买不买房看地段,掏不掏钱看户型。”如果哪个购房者对一个楼盘的户型赞不绝口,那他肯定是动心了。

在圈地售楼的时代,很多人认为,户型图是买房人对未来居所的唯一了解途径,但户型图也不能尽信,有业内人士称,很多户型图只标注房间的格局,却有意无意地

忽略了开间和进深的尺寸,以至于户型图看着很好,等你进了家门,才发现房间很小。

好房子的户型设计一定要体现舒适性、功能性、私密性、安全性、美观性和经济性;同时在布局上空间的社交功能和私人空间要有效分隔。还有,好房子在户型上应该具备最合理的居室尺度,保证使用面积最大化,保证空间功能的清楚划分。好房子的产品品质要高,建筑质量要符合标准,户型要开敞、明亮,满足更多的通风、采光、景观视野要求。

此外,专家建议,在参观样板间时,要多注意户型设计是否实用,是不是自己想要的居住环境,而样板间只是参考,如果你认为自己将来的房子也会是如此,那么最终不可避免地会产生心理落差。所以千万要记住,样板间是用来看的,不是用来住的,别被样板间晃花了眼。

关注窗户的保温隔热效果

目前有大窗设计的房屋比较受欢迎,购房者觉得这样的房间采光面宽、通透感强,而且造型时尚、视觉美观,所以房产商也随行就市,广泛采用“大窗”设计,大飘窗、整面窗越来越多。但窗户的主要作用是通风透光,大窗户也带来了保温隔热的问题。据专业人士介绍,窗户是建筑最

薄弱的环节,大概有30%~40%的能量是从窗户跑出去的。

对于普通住宅房屋来说,只要窗户面积不小于外墙面积的30%,就能保证光线、气密性等达到良好的效果,如果比较注重美观的话,可以适当将客厅、餐厅的窗户做大一些。此外,如果窗户设计结构较大,就应该使用高品质窗户建材,采用专业、新兴的技术手段,在确保房屋美观的同时,有效隔离紫外线和外界干扰,达到较好的节能效果。

房门是否防火防盗

在居所中,门是至关重要的,因此业主们对门的要求应该苛刻一些,除了美观大方还要防火防盗。

业内人士称,业主在验房时辨别防火防盗门的好坏其实并不难,合格的防盗安全门门框的钢板厚度应在2mm以上,门体厚度一般在20mm以上,并可通过拆下猫眼、门铃盒或锁把手等方式检查门体内部结构看看能否防火。同时检查锁具是否采用了经公安部门检测合格的防盗专用锁,在锁具安装处是否有加强钢板进行保护,看看门框有无膨胀密封胶条。此外,还可以掂掂门的分量,正规防火防盗门一般要比普通钢质门重,敲打起来也无空洞的声音。

相关链接:

好房子的10个细节

1.低廉的居住成本。好的楼盘应该做好节能降耗方面的工作,在住宅中考虑保温隔热、节水节电、降低空调以及采暖能耗等方面,从而减少居住费用。

2.符合循环经济。对资源进行循环利用,是对现代建筑设计与开发提出的要求。比如建筑垃圾可综合利用,实现建筑原料——建筑物——建筑垃圾——再生原料循环模式。另外,社区中水资源重复利用也非常值得重视。

3.环保生态。在建筑中尽量少使用对人体有害的物质,保证建筑的绿色环保。另外,在建筑中通过设计手法,保证居家的空气清新、隔音降噪。采用先进建筑隔声系统

包括地板、墙体、门窗隔音系统来解决居住噪声问题。

4.给排水系统及垃圾处理。非典等疾病的出现,给建筑设计提出了更高要求,其中住宅给排水及垃圾处理系统显得更为重要。好的楼盘应该采用环保给排水管道,消除二次污染,应该拥有先进的废物、废水处理系统。

5.空间设计先进。在住宅设计方面,楼盘的设计师应创新设计方法,使空间设计更为灵活。对建筑的能量消耗、室内物理环境、节能技术、建筑材料选用、保温设计、窗墙比、风环境设计、采光、日照、遮阳、噪声与污染、绿化、空调与通风系统等诸多方面进行

分析,设计出更为科技环保的住宅产品。

6.通风条件。除在住宅设计时考虑通风效果,好的楼盘还应在住宅中为业主配置空气清新系统,采用新风系统、中央吸尘系统等,时刻不停地排除室内污浊空气,使室外新鲜空气不断流入。

7.智能化配置。好的小区应该配置基本的智能化设施,如红外线监控、远程抄表、自动报警系统等。如今智能化的发展更为深入,已向住宅社区综合信息服务系统、远程控制家电等方面延伸。

8.运用先进材料。楼盘应采用国家倡导的具有科技含量的新型建筑材料,摒弃落后的建筑材料。如一些楼盘强调使用新型

铝合金窗、变压式烟道、12孔页岩空心砖、降噪式螺旋排污管等。

9.采用先进工艺。采用先进的建造技术和新建材处理技术,保证施工质量。不少楼盘经过长期实践,摸索出一系列创新施工手段,如外墙砖在铺装时添加防水剂,减少了外墙的渗漏。

10.科学配置水景及园林。通过园林水景等科技手法,调节小区小气候和生态条件,包括居住温度、湿度等。以小区植物多样性、生物多样性,通过绿地、植物、水景来构造小区丰富的生态环境,形成小区居住的小气候。(丰文)