

# 改善型置业先问“三优”有没有

## 优质学区、优质开发商及优质交通条件是必选项

开发商品牌、楼盘品质以及今后孩子的教育是否便利,是首次改善型客户心中的必选项。

关于学区房的话题,似乎总能搅动家长们的脆弱神经。上学远家长有烦恼,而市中心的学区房又大多较旧,新盘加名校的模式成了众多购房者的首选。

郑先生夫妻眼下就在为换

房的事情操心。“当时结婚的时候,对学区完全没概念,看着户型好,80多平方米的房子总价也合适,就下单买了,现在儿子已经上幼儿园中班了,周边没什么好的小学,真是急都急死。”郑先生说,一方面儿子渐渐大起来,需要有自己的空间,原先的两房格局不能满足,更重要的是,儿

子的教育问题不能耽误。

在同事朋友那里取了一圈经之后,郑先生对接下来的这套房子有了大致的概念,“至少三房以上,新房,学区好。”

如果让改善型购房者再做一次选择的话,相信开发商的品牌以及楼盘品质,都会是他们关注的重点之一。

品牌开发商,应该是高品质楼盘的保证。目前在二手房市场上价格坚挺的楼盘,无外乎都是品牌开发商所开发的知名楼盘。

环境和地段,对于改善型客户来说是更加看重的。改善型客户一般都有一定的居住体验,对生活品质有着更高的要求。

孙女士和老公结婚时买了

一套二手房,当时图的是现房,不过住了几年之后,问题来了,“老小区设施落后,不能人车分流不说,园区里的景观也跟不上现在的潮流。”有了生活居住体验之后,再次买房,必定会在心中有一把尺子在做衡量。交通是否便利,园区环境是否优美,也是一个重要因素。(钱江)



## 优质小区 五大生活配套

由于每个人的喜好不同、生活习惯不同,所以对于生活配套的配置要求也是不尽相同的。大家可以在购房前根据自己的需求来对配套进行考量,适合别人的不一定适合你,只要自己居住起来觉得舒适惬意就可以了。那么,优质小区应该具备哪些配套呢?

### 交通类

交通类配套除了考量小区外道路的平整、宽阔度、距离城市环线等主干线的距离以及上下班时间的拥挤度,对于公交站点以及轨道交通的数量、途经路线以及早末班车时间、遇到风霜雨雪等恶劣天气是否容易叫到出租车也是要考

### 生活服务类

生活服务类又可分为以下三大类:

餐饮休闲:根据自己的消费水平和饮食习惯考量周边的饭馆、酒店、酒吧、特色餐厅、大排档等餐饮设施的数量和质量。

购物:考量周边的商场、超市、菜市场、农贸市场等是否可以满足日常生活的需要。

杂项:主要包括洗衣店、宠物店、美容(美发)店、房产中介店等。

医疗类  
在医疗类配套上不仅应该有一至两所大型医院,小区周边的社区医院、24小时药店、正规按摩院也是医疗类配套的重要组成部分。

金融类  
现在大家的工资大多数是直接划入银行卡了,所以小区旁边有一所相应的银行会让平时的存取款变得方便很多。这里要注意的是周边银行最好具有24小时自动柜员机(ATM)的服务,这会免去我们存取款时漫长的排号等待时间。

### 教育类

这一点很好理解,主要看看周边是否有幼儿园(注意了解公立还是私立、收费标准等问题)、小学、中学等教育设施。推荐大家在买房前确认一下该小区的所在片区,以及该片区可以直接进入哪所小学、中学进行学习且不收取赞助费、助学金等明目的费用。(华西)

## 购房常识有误区,坊间传言不靠谱

# 住得越高有可能噪音越大

人们在选房、买房时,除了关注住宅的采光、通风等条件外,越来越多的人开始重视楼房周围的噪音、粉尘污染等。按照大多数人的感性认识,楼层越高,噪音越小,空气也越好。不过,近来也有一种“颠覆常理”的说法流传甚广:楼层越高,噪音反而越大。

### 坊间传说

## 楼层越高噪音越小

如果你希望居住的地方安静,噪音小,就要买楼层较高的

单位,楼层越高,噪音就越难传上去。

### 真相

## 距噪音源的距离影响噪音大小

重庆大学建筑城规学院教师吴静长期致力建筑声学方面的研究,通过实验,她总结出高层建筑噪音垂直分布规律:1、当建筑物与噪音源的水平距离很近时(如距离为20多米),建筑高度在0-30米之间,噪音值是随着高度的增加而增大。噪音最大值一般出现在30米-80米之间的楼层。此段高度,噪音值变化不大,超过80米(大约24层),噪音值开始略有降低。2、当建筑物与噪音源的水平距离较远时(如距离为200米),噪音值会随着高度的增加而增大,高层附近区域噪音值达到最大。

她表示,居住单位与主要噪音源的距离是影响噪音大小的主要因素。根据噪音衰减原理,所在单位与噪音源的距离每增加1倍,声压级就衰减3-6分贝不等,这也是“楼层越高,所在单位离噪音源距离越远,噪音就越小”的理论依据。但当楼盘距离主要噪音源的水平距离比较远时(实验选取的是离产生较多交通噪音的主干道约200米的一处楼盘),垂

直高度的变化对单位与声源距离的远近影响不大,比如10层和30层的楼房,垂直高度相差约60米,但因此造成住宅单位与噪音源的距离变化不到一倍,“按照噪音衰减规律,因所在单位与声源距离缩短而减小的噪音连一分贝都不到。”吴静说。

另外,还有一个重要因素:当楼层较高时,周围没有其他建筑物对噪音的遮挡,因而还可能受到其他噪音源的影响,反而是在楼层比较低时,产生影响的噪音源有限,噪音越小,“在这种情况下,楼层越高,噪音源越多,噪音越大。站得高,听得远,这跟人的视线是同样的道理。”

那么,“楼层越高,噪音越小”的说法是否完全不成立?吴静表示,紧邻马路的高层建筑噪音分布情况部分满足上述规律。实验表明,当离噪音源水平距离较近时,24层(约80米)以下噪音变化不大,只有超过80米之后,噪音才会随着高度的增加而逐渐降低。

(南都)



### 相关链接

## 楼层越高 降噪难度越大

如今许多住宅小区,在四周会有树木绿化,有的还修筑有隔声墙,这些措施对于低层楼房的降噪效果是很明显的。购房者在选择楼层时,若是低层区域,还需要重点考虑朝向问题,因为临街面和背街面的噪音值差别会很大,“在七八层的位置,二者的噪音值能相差十分贝左右。”但是,如果选择较高的楼层(比如20层以上),噪音大小就主要取决于整个城市区域的喧闹程度,不同朝向的住宅噪音差别不大,“而楼层越高,像小区搞绿化、修隔声墙等一些常用的降噪措施都不好用了。”

## 住宅内部 如何降噪

如果住宅外有阳台,可以对阳台进行一些处理,尽量采用栏板式阳台而不用栏杆式,因为栏杆能对噪音起到一定阻挡作用。

此外,还可以在阳台的顶部做一些吸声处理,比如使用穿孔板、吸声棉等材料做吊顶,这样噪音在通过阳台顶反射进室内时会被吸收很多。

另外,如果在窗户外装上窗帘,会起到比较好的隔音效果,在新房装修时,在窗台的上部、室内屋顶的临窗位置等处若做一些局部吊顶,也可起到吸声降噪的作用。

