

配套设施要齐全,选择合适楼层也很关键 看看如何挑选高层住宅



随着城市的不断发展,高层建筑越来越多,许多居民楼也是越长越高,那么,高层建筑有哪些优势?不同楼层的特点是什么?市民又该如何挑选高层建筑呢?

1. 小区需要配套齐全

配套齐全关系着住户的生活便利程度,如超市、会所、交通、银行、教育、医疗等越全越好;小区的园林绿化,牵着未来生活的一点一滴,同时绿化既要美观,更要实用,最好附近有公园等天然绿化,以免日后维护成本过高,小区的地段不要太远,首选交通便利的地段。

同时,到底是一梯二户、一梯三户还是一梯四户也很重要。最好选一梯二户,它能更好地实现南北对流,采光通风较好。注意整幢楼的总户数与电梯数量,电梯的质量与运行速度也很重要。一般情况下,24层以上住宅都配备3部电梯。

2. 要看是联排式还是独幢式

一般来说,独幢式才能充分享受270°三个面的开扬舒适。注意观察景观,尤其是在挑选顶层或较高楼层时,不仅要特别注意朝向景观,还要考虑周边地区未来规划,如果您现在风景不错的窗前还要再建几幢高楼,风景就会被遮挡。

同时,到底是一梯二户、一梯三户还是一梯四户也很重要。最好选一梯二户,它能更好地实现南北对流,采光通风较好。注意整幢楼的总户数与电梯数量,电梯的质量与运行速度也很重要。一般情况下,24层以上住宅都配备3部电梯。

3. 高层住宅户型很关键

住往一层对称布置6-8户,这样就会出现南向房和北向房,有的甚至是只有西向窗户的小居室,再加上有些室内隔墙是现浇混凝土,不能打通,户型格局不易改变。

所以在挑选此类高层单位时,要充分考虑入住后的舒适程度,关键是要让自己

住得舒服、满意。高层住宅中好户型的共同特点:1.客厅与餐厅功能分区明确,动静合宜,视觉畅通,但不干扰。2.餐厅与厨房近,且明亮,就餐方便舒适。3.主卧有一个小阳光室,可驻足观赏270°风景。4.无任何黑房黑卫,全明采光。5.客厅与两房(三房)均有不同的景观可以观赏。

4. 注意总户数与电梯数量

较好的品牌有奥的斯(OTIS)、三菱(MITSUBI)、日立(HITACHI)等。二看电梯开间:大小要适中,乘坐才能舒适,若能观景则再好不过。三看电梯载重:每台载重宜在800kg以上。四看电梯速率:最好在1米/秒以上。

购房者还要注意整栋楼的总户数与电梯的数量;同时电梯的运行速度与质量都很重要。电梯是高层住宅区主要的交通工具,如果电梯内的人多,电梯的运行速度慢,会造成很大的困难。



5. 注意查看供水情况

楼层的供水、水压、夏季是否会断水等多方面情况。一般高层住宅在顶层都建有水箱,先将水抽到顶层再往下供,使高层住户不会因压力不足用不上水。

高层供水是否通畅直

接影响购房者的居住质量,因此选择高层住宅时要注意仔细询问楼层的供水方式,传统的先抽后供的方式既不卫生也安全,楼顶水箱的设计还会影响住宅美观。

6. 物业管理不能忽视

尤其是监控保安措施。大楼底层是否设置值班警卫室,是否有保安在楼内巡视。同时还要考虑小区内的车位问题。在购房时,即使是目前无车的住户也应做好提前打算,因为未来很有可能车位比房价还贵。

居住在高层住宅里,购房者还应该对物业管理给予高度重视,尤其是监控保安系统;大楼是否设有值班警卫室,是否有保安在楼内巡视,因为高层楼房需要较多的安全通道,在安全上要特别注意。

7. 要选合适的楼层

选楼层一般来说,层次越高,遮挡越少,采光越好,且能避开低层次楼内外嘈杂环境及临街的交通噪声和粉尘污染,特别适合于在家生活时间较短的中青年人居住;层次低,上下楼比较方便,适宜于老年人居住,可增加其户外活动的机会。

哪些层次属于好层次,

同样也与住宅楼的总层数有关,同样四五层在多层住宅中属于高层次,而在高层住宅中又属于低层次。一般来说,在不考虑个人因素的情况下,住宅楼在总层数的1/3以上,2/3以下为较好层次,如六层住宅楼以三四层,十八层塔楼以六层至十二层为最佳。

高层建筑小知识 关于噪声

许多人以为身居高楼就能“远离噪声”,可事实上,住在二十楼也难免噪声。声音通常以最短的路线传播,但高层同样能听见汽车干线上的嘈杂声甚至会更响。这主要是声波的路线根树木和建筑物的多少有关,挡近地面,固体阻挡物多,而越到高层,因固体阻挡物越少,噪声越能自由地往上走,听得也越真切。噪声污染高层和低层受到的噪音污染形式是不太相同的。对于低层而言,它的噪声源表现为震动和声音两部分,最简单的例子就是道路的房子,低层在车辆经过的时候不但能听到声音还能明显感受到震动。而对于高层的住户而言,震动的影响就会被不断的减弱,但与此同时,由于过高周遭的环境就会越空旷,空旷的环境很难像低层一样实现对直达声的有效削减,而且,声音是以声波的形式传递的,当某层的高度正好达到该噪声波波长的整数倍时,噪声就会表现得十分明显。在噪声污染区选择楼层重要依据周围的具体环境而定。

关于粉尘

买高层住宅一定要尽量避免9到11层,因为这个高度正好是污染物和灰尘聚集的高度,因此,城市上空在9—11层楼高的那部分会形成粉尘聚集带,如果买了这个高度的房子,室内空气更容易受到污染。

30米左右的位置是空气层的“平流层”空气中受污染的悬浮物多半集中在这里。在街道风的作用下,含有灰尘的气流不是平稳移动,而是在高楼之间的某个区间上下“徘徊”,近地面的污染物随气流上升到一定高度后又向下或水平方向消散。而这个“高度”就是30米左右,也就是9—11层之间,说通俗一点即是9—11层是空气质量相对较差的楼层。高层建筑周围气流灰“峡谷效应”最容易影响处于建筑群中间、周边有公交干道或工厂的住宅。在“峡谷效应”的作用下,含有灰尘的气流不是平稳移动,而是在高楼之间的某个区间上下“徘徊”。这个“高度”,大概在30米左右。

关于环境

从一楼到三楼,人们通常生活在树冠下,离地面很近,闻到泥土、花香……,常常能倾听到鸟叫、蝉叫、枝叶相互敲打的声音……要说心理上舒适,这是最好的。但接近地面的生活也有不足,空气循环减缓,阴影和湿度增大,污染也比较严重。因此,我主张如果是年龄相对较大的居住者,可选择3—6层的楼层,自然景色优美,树和水都是极好的过滤器,不让尘土通过。如果是年轻人则提倡选高不选低,选择15层以上的楼层,空气相对清新、景色也很优美。6层到8层很好,想坐电梯就坐电梯,想爬楼梯就爬楼梯。因为一般的云梯车也就是到这个位置,就安全来说,是黄金楼层,在个就是有什么事发生,也不会太高,下楼很快。楼层的高低选择是相对而言的,也要看楼盘的位置如何。如果说所处位置视野开阔、通风、采光条件都好的话,就应该选低层房(6层以下),从人类居住学的角度来看,无论从心理上或生理上的享受都是最佳的。高楼大厦最终并不是人类的需要的居住环境,那是迫不得已而为之的。需要在住宅楼中段设立泵房,通过水泵加压把水送到位于顶楼的生活水箱间,这样12层以上的住户用水就是通过生活水箱间自上而下的使用,由此形成二次供水。