

注意个性化细节让住房更舒适

玄关、过道、阳台、储物间影响房屋实用性

人们购买做为自住的房子,如同在百货店买生活类商品,既要品牌品质,又要图个好价钱,还要物有所值。但就房子而言,同样一套房子,不同的人会得出不同甚至相反的评价。为什么呢?根本原因在于对待房子的细节看法不同、理解能力差异、装修模拟功能(心目中对于房子内部局部空间的装扮)也各有想法。结合经济、实用、紧凑几个原则,购房必须注意以下细节。



玄关不需要独立

有的房子玄关达三到五平米,显然这是一上奢侈型的设计。在经济实用买房者看来,玄关的功能就是进门后由风尘仆仆向平静安逸的一种转换。因而玄关是不需要独立的,如东西向进户门,既保证有一定的

私密性,间接也能起到玄关的主要作用,装修的时候配个墙饰,地底摆上少许精致的花束,将鞋柜嵌进墙壁,小家庭直接配置木制带装饰功能的扁型鞋柜就可以了。玄关至少可以节约出二个平方的空间。

客厅与主要房间南北分置

过道看似给予合理分区及动线上的方便,实际上对支出收入比较稳定的工薪阶层,过道设计也存在许多可以讲的地方。一是南北向进户一通到底的过道,有一半占据在厅内;二是有些地方错层结构,让客厅下沉几十厘米,造成过道与厅的结合部存在浪费;三是进

户与室内主过道垂直,形成双过道,也是浪费。有些房子干脆设计一个长型的大厅,这是比较浪费的。紧凑房子的过道设计特点是:餐厨一体化,进餐的过道处理结合在其中;客厅与主要房间南北分置;客厅与餐厅的宽度(面宽)不同等,可保证两厅的完整。

一体化双厅要靠家具分割空间

现在用地紧张,多层建筑少,在高层房子中,许多一梯多户的小高层或高层户型,为了显示室内面积的宽裕,把客厅餐厅过道进行了杂揉。

一体化双厅只是为售楼方便说的好听些,实际上会带来一些不适,一是装修起来不

好参透主人自己的心思;二是靠家具来对空间进行分隔;三是如果空间方正则过道占用太多,是浪费;如果空间狭长,则这种房子的通风采光肯定有问题,要么是大进深,要么是东西向横摆着的客厅,阻隔了气流。



通过装修解决部分储物需要

现在的房子最低也有2.6米的净高,完全可以通过装修解决部分储物需要,如在壁柜上部设置储物空间,挂衣部分后退。储物间总设计在客厅与主要卧室结合部,至少有两面

墙在室内占着,作为有限经济型的家庭,明显设计储物间的房子可以舍弃。类似的问题在双卫处理上也是一样的,要么一大一小要么就一个公卫也可以。

弧形阳台使用率低于方正阳台

也许有人喜欢弧形阳台的婉约或异彩,实际上从设计角度看,弧形阳台完全是满足建筑外观才作这样的设计,弧形阳台的使用率低于

方正阳台。还有的所谓景观洋房,将弧形阳台处理成内置、落地,对一般经济型购买,这种浪费不值。

瞅准时机买房 升值潜力更大

除地段、品牌、学区外,还要注意产权、格局等细节

有经验的购房人士介绍,如何能买到最便宜的房子,讲究的是购房时机和所选择的物业。买房选房,常常碰上困惑,什么房子最能保值,什么房子涨的最快。毫无疑问,地段、品牌、学区、景观是影响房产价值的重要因素,但是还需要一些技巧。

看产权还要看房屋用途。除了要察看房产证产权人与卖方身份证相同以外,特别要小心处理房屋属于共有产权的情

况,还要看看房屋用途,是否被人用来抵押?是否被依法查封?看交通还要看周边配套。买房一定要看地段怎么样,楼盘的交通是否方便。除此之外,还要看周边配套是否完善?包括商业超市布局如何?教育设施以用文化健身娱乐设施如何?

看格局还要看细节。看房格局,要把握房间各种功能区如何分布,私密性好不好。但是不要错过细节,如墙

角是否裂缝?窗沿收边工序做得如何?天花板是否有水渍?漆色是否均匀?吊顶四角油漆有没有脱落等,有没有发霉和漏水或渗水?水电煤设施是否完好?水管周围有没有水垢,是否有漏水?露台、走廊是否擅自占用?

看房还要会验房。确定购买,验房时注意购房合同,注意核对图纸,重要设施位置是否变动,有没有装修材料单,注意核对所用的材料

如构成、型号和品牌,工程项目有没有遗漏?何时可以维修?

找准开盘前的认购期。在经过一段时间的看楼比较后,圈定一个希望购买的楼盘,然后就要抓住价格便宜的时机。经验买家介绍,一般一个新项目的首期产品推出之前的认购时期,项目逢年过节的促销,便是一个比较好的入市时间,这个时候最容易买到便宜的房子。

购房小窍门

商品房种类多

购房前补补知识

公寓、小高层、复式住宅……商品房有很多种,你都了解吗?

设计特点

普通住宅:各地标准不一样。有的普通住宅需要满足三个条件,即容积率1.0以上,面积140平方米以下,实际成交价低于同区域享受优惠政策住房平均交易价格1.2倍以下。

公寓式住宅:大多数是高层大楼,标准较高,每一层内有若干单独使用的套房,包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房、阳台等,还有一部分附设于酒店之内。

联排别墅:由几幢三层以下的低层住宅并联而成。在形式上比较接近3—4层的低层住宅与别墅。与低层住宅的区别是:联排别墅在一个垂直层面只有一户,而低层住宅在一个垂直层面有多户,且在同一单元的同层有2~3户不等;另外,每户都有私家花园,而低层住宅只有首层住户才可能有私家花园。

花园洋房:一般都是带有花园草坪和车库的独院式平房或二三层小楼,建筑密度很低,内部居住功能完备,装修豪华,并富有变化,户外小区也都有较高的标准,一般为高收入者购买。

小独栋:别墅市场细分出来的一种产品类型,它介于严格意义上的别墅和联排别墅之间,独立式住宅,建筑面积通常在300平方米以下,不超过400平方米,设施齐全,讲究格局。

复式住宅:由香港建筑师创造设计的一种经济型房屋,是在层高较高的一层楼中增建一个夹层,从而形成上下两层的楼房。它在概念上是一层,其目的是提高住宅空间利用率。

跃层住宅:由上、下两层楼面,卧室、起居室、客厅、卫生间、厨房及其他辅助用房,并采用户内独用的小楼梯连接的房屋。

错层住宅:多层面梯级跃升式住宅,指一套房子不处于同一平面,即房内的厅、卧、卫、橱、阳台处于几个高度不同的平面上,有“压缩了的复式”之称。

建筑形式

板楼:户型是南北或东西通透,户型一般比较狭长,每层住户较少,一般就只两户,总层数一般较少。

塔楼:一般是指高层建筑,户型不能南北或东西通透,户型一般比较方正,塔楼每层的住户多为6户以上。塔楼平面图的特点是:一般多于4户共同围绕或者环绕一个单元通道形成的楼房平面,平面的长度和宽度大致相同。

板塔结合:顾名思义,即“板中有塔,塔中有板”。

楼层高度

低层:低层房屋是指高度不超过10米的建筑物,一般是1~3层建筑物,如平房、别墅等。

多层:多层房屋指高于10米且不超过24米的建筑物。多层房屋一般为4~8层。

小高层:一般把8~12层或13层的建筑称为“小高层”。

高层:14层及以上的建筑。

