

D03 WEI FANG LOU SHI《潍坊楼市》

今日潍坊

购房科普馆

这些购房知识,知道了肯定比不知道要好

90m²以下不一定是小户型

手头买房的钱有限,很多买首套房的人都会选择“小户”型。不少“毕房族”、“毕婚族”更对这些楼盘关注有加。但是这些市民很多由于头次买房,对小户型置业往往存在不少误区。比如,其实面积在90m²以下也未必是小户型,一些购房误区真值得注意。

误区一：小户型=小面积

打算购买90平方米以下小户型的购房者首先要区别两个概念,“小户型”和“小面积”,这两个可不是一回事。

一般来说,“小面积”主要是以产品面积为卖点,对它的使用功能没有严格限制,比如酒店式公寓。而“小户型”则仍要求保持住宅使用功能的完整性,对不同的功能空间还是有一定的面积范围要求的,并不是一味求小。

受到总面积的限制,因此小户型不是舒适性住宅,而是实用性住宅,所以每个房间的面积还是要控制在一定的范围内。同时为了保证日常生活的质量,购房者在选择小户型住宅时,通常卧室的面积应控制在16m²左右,卫

生间在4m²至6m²,厨房在5m²至6m²,客厅在12m²至40m²左右。

照这样的面积来换算,比较实用的小户型,卧室的开间要在3米至4米,卫生间开间要2米以上,厨房开间2米至3米,客厅开间4米至5米。

看户型图的时候一定要注重旁边标准的开间数据,图形是可以有欺骗性的,3米的开间按比例缩小后可能跟5米的开间看起来差不多,一不注重就掉进陷阱了。



误区二：东西朝向、南北不通风

假如单看户型设计图,有的小户型房型方正、全明设计,采光充足,看起来几乎十全十美。但是,还是应该先把小区总平面图拿来看看。

因为地理纬度、气候的关系,住宅朝南是比较理想的朝向,日照(楼盘)充足、南北通透,但为了小区整体规划,建筑的布置不可能都实现每幢都朝南。尽管户型一样,但朝向不同居住感受完全不同。

有的尽管朝南,但北向却没有窗,或前排住宅比较高,前后排住宅

之间的距离过近,这些都会影响到房子的采光和通风,而这些问题单从户型设计图上是看不出来的。

要选择一套好的小户型,单看一张户型设计图是不够的。最好请售楼人员提供小区总平面图,了解小区整体规划,每幢单元楼的分布、朝向,并且要知道前排住宅的高度,前后排住宅之间的距离,一般这样就可以大致了解住宅的日照时间和通风情况。



误区三：户型不方正，使用率低

小户型的得房率或许并不比90平方米以上的户型低,但有时候它的使用率确实比大户型低。因为有的小户型住宅在做建筑立面设计的时候单单考虑到美观,使用一些大弧线、斜边形的设计,外立面非常大气漂亮,但实际上在做户型设计的时候,这些弧线、斜边很难利用。

买了这样的房子,实际上就增加了套内使用面积的折合单价,可能总价里有5%甚至10%就打了水漂。

对户型图不熟悉的人,

经常是看不出什么问题,也看不出什么优缺点,所以在判定一个户型是不是实用,除了一些常规数据外,也可以把自己的生活带入户型中进行模拟。

看户型图的时候想想自己生活的过程和细节,再把这些细节放到这套房子里去,很多缺点或优点就能显现出来了。比如有的户型,走道设计在客厅中间,客厅的前半部分实际上也成为了过道,使得客厅的完整感完全丧失:看电视的时候,经常有人在电视机前往返走动,这会带来什么样的感觉。

误区四：露台、阳台面积过大

在很多市民眼中,送露台、阳台、入户花园是再好不过的事情,这些赠予面积甚至经常成为购房者选择某一个户型的主要原因。其实,这里面有很大的门道,如果选择不慎,就相当于赔钱买了无用面积,违背了购买小户型的初衷。

挑赠予的阳台、露台、空中花园、入户花园等建筑空间很有讲究,面积一般不能过大,进深也不可过长,否则将,一些所谓的阳台、露

台,会被视为非阳台建筑空间,全部计算建筑面积。

对于初次购房的市民来说,“赠送面积”这方面的诱惑是非常大的,尤其是年轻夫妻,有个温馨的小阳台,往往会让热恋中的情侣、刚结婚的爱人一时丧失“购房理智”。因此,遇到这种事情,市民应该向售楼人员甚至是开发商详细问明,并向当地房管、规划等部门索要相关管理规定,看看自己的阳台等是否划算。

小记者，我们更专业 转播体验式教育，见证孩子成长

齐鲁晚报小记者火热招募中

高楼的林立，科技的发展，让孩子越来越局限于自己的小空间中。处于此时代的孩子大部分是独生子女，从小在父母的百般呵护中成长，与他人缺乏交流，缺少锻炼的机会。太多的孩子表现出的是冷漠、孤僻、自私，稍有挫折便不知所措。如何解决这一困扰父母的难题呢？快来加入齐鲁晚报小记者快乐体验营吧，改变从体验开始！！！

2014年齐鲁晚报小记者开始招募啦！如果你想开辟孩子的第二课堂,让孩子开拓视野,学会创作,增加社会实践能力,培养写作爱好,那就报名齐鲁晚报小记者吧。在这里,孩子们将得到全面的锻炼。

特色一：省级报刊，资深专业记者授课

特色二：专业品牌作文老师，教授写作技巧

特色三：体验式采访活动，提升社会适应能力

特色四：专业成长教练，提升孩子自信心、团队协作能力



小记者高级班

为您省时、省钱：不用再参加作文班、口才班，一次性解决写作难题。为孩子每学期安排各种体验式采访活动，孩子通过活动课提升自理、自立能力。每学期均有机会在齐鲁晚报上发表孩子的文章。凭借小记者证，到协议商家消费可享受优惠价格。

高级班课程安排：

全年48次课，每周授课2小时，系统学习，经学习合格后发放优秀小记者证书。

小记者体验营

- 1、加强学生的社会实践能力，增强与他人的交流能力，提高自身的综合素质和吃苦耐劳精神，培养孩子们的社会活动能力和团队协作能力。
- 2、让孩子能够更加清晰、确切地表达自己的想法，提升学生的口头表达能力、语言组织能力以及自信心。
- 3、体验父母挣钱的辛劳，体验劳动的光荣与不易，重视劳动，珍惜劳动成果。
- 4、让孩子亲自参与到活动当中，在体验中感受，在体验中成长。（全年活动不低于12次）

报名条件:在校小学生、中学生；喜欢写作,有敏锐的观察力；乐于参加各种课外活动,喜欢交朋友；组织纪律性较强,在参加各类活动时能够遵守活动秩序,听从工作人员安排。符合上述要求的学生均可报名，为了保证活动质量，首期招收小记者300名，赠送2014年《齐鲁晚报》一份及小记者学习采访用品一套。

了解小记者团活动详情,可加入齐鲁晚报小记者群: 2749880376

报名地址：奎文区福寿东街和北海路交叉口西北角金诺大厦10层 15684231368 2987003（祁老师）
潍城区东风街和平路交叉口西北角万基商务大厦7楼 15610437562