

购买新房看好户型图,注意进深、面积、布局等指标

把户型放到楼层平面里看

不少购房者在第一次拿到户型图的时候,往往不知从何看起,也有些购房者由于对户型图的研究不够重视,最终看到实物户型时,才发现和当初所购房屋有很多出入。其实,想要读懂户型图,关键是要从纷繁复杂而又精致的房型图册上找出最重要的指标。

看功能分区是否明确

户型合理与否,并不在于大小,而在于房屋各个部分之间的比例与布局关系。

这个关系取决于设计者对于整个房型的把握,更关系到日常生活的细节。比如在总面积不大的情况下,次卧只留8至9平方米的状况很常见,但这样的状况在实际使用中很难施展。

另外,也有的户型将卫生间的开门直接对着客厅、餐厅,这样的位置摆放,在看户型图的时候,不会觉得有很大问题,但在实际生活中可能就会遇到诸如室内空气不好的问题了。因此,在看户型图时,需要购房者仔细研究,慢慢考量。

更具体的来说,考察房屋的户型,主要看其功能分区是否明确,面积分配是否合理,朝向是否适宜,一般应为南北朝向。客厅、饭厅、厨房是住宅中的动区,应靠近入户门设置;卧室为静区,应远离噪声源;卫生间设在动区与静区之间,以方便使用。

室内交通线便捷,面积标准较高的户型应设储藏空间。

建筑面积不等于实际使用面积

大多数户型图都会标注户型总建筑面积,但是这个数据与实际交房的标准会存在上下浮动的误差。因此,很多户型图上把面积标注为建筑面积约为多少平方米,这都是正常现象。

另外,在看户型图时,一定要注意辨别建筑面积与实际使用面积之间的差别,这就需要向售楼员询问楼盘的公摊面积有多少。用建筑面积减去公摊的面积,就是户型的实际使用面积。公摊面积越小的房子,得房率越高,也越实惠。

了解房型可变结构

在某些时候是需要“先天不足后天补”的。所以,了解房型的可变结构也非常重要。

比如哪些墙能动,哪些墙千万别动;下水管、上水管的位置、电线走向等,也都要尽可能地掌握。这些信息在购买期房时,尤其要向售楼员了解清楚。到入住的时候,万一不能如您所愿,而去铤而走险动一些承重墙、管道,将好好的房子改造坏了,那就得不偿失了。



进深总数值越小越好,开间越大越好

户型的开间、进深非常重要。开间是指房间的宽度,一般在3至3.9米之间。进深是指房间的长度,一般控制在5米左右。

如果进深过深,开间狭窄,则不利于采光、通风。

一般的户型图上都会标注出进深、开间这两个指标,在两根拉出的直线中间夹杂

着的数字,如4.2米、3.9米就是了。

一般来说,进深的总数值越小越好,而开间则是越大越好。

注意看楼梯、电梯等“配件”位置

很多户型图上,某一住宅的某一户型图,往往占据着版面至少70%的部分,而整层的平面图则位于画面中不被注意的一小角上。千万不可忽略这并不引人注意的一小角。

举个例子:一个楼面上,一般会有电梯、走道、楼梯、强弱电、过道窗等,每个因素对日常的使用都有或多或少、或利或弊的影响。

把房型放回楼层平面

里看,就能了解到它受这些配件的影响程度。

如果深入一些来看,相邻房型的影响也不容忽视。遮挡采光与否、私密性得到保障与否,这些都很大关键。

5月69个大中城市房价同比上涨

6月18日,国家统计局发布5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,与上月相比,70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有35个,持平的城市有20个,上涨的城市有15个。环比价格变动中,最高涨幅为0.3%,最低为下降1.4%。

与去年同月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有1个,上涨的城市有69个。5月份,同比价格变动中,最高涨幅为11.3%,最低为下降4.8%。

二手住宅价格方面,与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有35个,持平的城市有16个,上涨的城市有19个。环比价格变动中,最高涨幅为0.5%,最低为下降0.9%。

与去年同月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有5个,持平的城市有1个,上涨的城市有64个。5月份,同比价格变动中,最高涨幅为11.1%,最低为下降8.7%。

签订购房合同注意四种“金”

目前买房涉及四种“金”:定金、订金、认筹金、诚意金。根据法律界人士解释,除了定金不能退还,后三者都是可以无条件退款的。

定金

定金是在合同订立或在履行之前支付的一定数额的金钱作为担保的担保方式,又称保证金。

《担保法》第八十九条:当事人可以约定一方对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。

订金

订金是在购房者与发展商就房屋买卖的意向初步达成协议后,准备进一步协商签订的临时认购协议,通常的做法是在约定所选房号、面积、房屋单价及总价款后,约定一个期限,买方需在此期限内与卖方签署正式合同。买方支付订金即取得了在此期限内的优先购买权。一般情况下,视作预付款。预付款不具有担保的履行的作用,也不能证明合同的成立。预付款在合同正常履行的情况下,成为价款的一部分,在合同没有得到履行的情况下,不管是给付一方当事人违约,还是接受方违约,预付款都要原数返回。

认筹金

“认筹”就是购房者表现出买房的诚意,这个诚意需要通过缴纳“认筹金”来体现。在缴纳“认筹金”后,购房者可以获得房屋的优先购买权,并在房价上享受一定程度的优惠。等到楼盘正式开盘销售时,“认筹”的购房者再以“优先选择”的顺序选房,选中房屋后与开发商签订正式的房屋买卖合同。如果购房者没有选中理想的房屋,开发商将把“认筹金”如数退还给购房者。但是“认筹金”的实质作用是开发商在开盘前得到的大笔资金并在短时期内收回大笔资金,解决开发商的燃眉之急。

诚意金

诚意金即意向金,这在中介与买房和卖房双方签定的合同中多有体现,其实法律上并没有诚意金之说,中介与买卖双方之所以签定什么诚意金条款,主要是由于我们交易市场的诚实信用体系还不健全,交易主体为了各自的利益往往会违背诚实信用的原则,从而损害一方的利益。




天翼大流量上网卡

劲爆上市,省内无漫游!
流量更多,资费更便宜!

1G低至8块钱

备足大流量 畅享足球盛宴





名称	资费	预存款
半年卡	6G/月	300元
	8G/月	360元
年卡	6G/月	600元
	8G/月	720元
累计卡	18G/半年	200元
	100G/1年	800元

多

快

好

省

流量超多 应用丰富 速率网络 无所不在 随处可用 畅想精彩
 流量惊喜翻翻!! 超快体验爽爽!! 好网络好心情好服务 就是让你用到爽

全省业务咨询电话: 0532-80991877 淄博业务咨询电话: 18953388858