

住房朝向如何挑选?

正朝南不一定就最好



“看这楼层图挑哪套户型最划算?中间套两房正朝南,但是南北不通风;边套客厅又怕夏天直晒,东边套比西边套每平方米还贵了近800元。”纠结的购房者在网上发问。

是不是房屋朝南就最好?记者请教了浙江大学建筑工程学院副院长王竹教授。“这也不一定。”王竹教授说,住房朝向跟地域、地形、风向、周边道路走向等都有关系。就中国人来说,住房朝正南,或正南偏东、偏西15度都不错,考虑到风向、通风因素,住宅建筑设计有南偏东、偏西30度也很正常。如有的东南朝向的住房居住舒适度甚至比正南朝向的还要好。

王竹还提到,中国人买房子喜欢挑边套,因为边套的外立面多,采光、通风条件更佳。住宅的朝向喜好南北地区差异也很大,北方人就喜欢挑中间套,更节能保温,冬天更保暖;而南方广东一带城市对住房的朝向就不太讲究,因为纬度低,太阳直射角度高,甚至朝北的房子也会有不错的光照。

对于现在杭城开发的一些楼盘朝向,有人觉得不朝正南,还有一些一层多户的房型有东西朝向的。王竹解释,住宅

建筑设计也要多种因素综合考虑。如楼盘周边道路的走向并不是正东正西的,也可能影响到楼盘的朝向。不过即使是东西向的户型,也同样要达到日照标准的,这点消费者可放心。

记者注意到,《杭州市建筑工程日照分析管理规定》征求意见稿除了日照时间有要求外,对住宅套型标准也有要求。规定一套普通住宅应当至少有1个居住空间达到日照标准。当套内有4个及以上居住空间时,应当至少有2个居住空间达到日照标准。

房屋内部如何取舍?

客厅主卧朝向最重要

“为什么沙盘模型是朝东的客厅窗户亮堂堂的,结果交房时却被挡住了窗户?”这是城北一楼盘业主的悲惨遭遇。他购买了2楼的东边套,交房时却发现被旁边的物业用房挡了个正着。

“就房屋内部空间来说,客厅卧室朝向最重要。”专家分析,购房者除了对整个房屋的朝向关注之外,室内房间布局的朝向也是非常重要的。购房者在看楼盘时也要对房间的客厅、卧室、厨房等各个布局进行细致的观察。

首先是客厅的朝向,客厅是一套住宅中使用率最高,使用人数最多的房间,它的空间使用质量尤为重要。客厅的朝向仍然是以南向为最佳方向,客厅朝南,冬天可以晒进太阳,在夏天又是凉风习习。如是朝东、朝西的客厅,特别是低楼层的业主一定要对相邻建筑的间距加以关注。

其次是关注卧室的朝向。对于一居室的小户型,其卧室的朝向自然是与房子朝向保持一致,以南向为最佳朝向。如果卧室有两三间,购房应以主卧室朝向或多数卧室朝向为评判标准。卧室以南向为佳,但最好不要靠外墙。因在夏天,南向卧室虽有凉风,但射入的阳光也较北向房间多,若是西向外墙,那么房间就会经历一整天的照射,室内温度就会很高。如果是两居室或三居室,有一间卧室朝向北方尚可,最好不要选朝西卧室。

2小时的日照够不够?

酒店式公寓或晒不到阳光

“现在房子越造越密集,想想寒冷的冬天每天晒衣服只有2小时,怎么够呀?”王女士昨天打进民生帮帮堂建议,“可不可以比国家规定的最低日照时间多一点呢?”

在城市化进程日益加快的今天,提高土地利用率、容积率已是大势所趋。如今在市中心地段,要享受到低容积率、低密度的多层住宅新房已是十分稀有,取而代之的是拔地而起的幢幢高楼大厦。“不过,按照国家及地方有关建筑的日照标准规定,一般的居住舒适度条件应该可以得到保障。”据杭城长期从事住房开发的业内人士分析,一般来说一天之内室内能够接受2小时~3小时的阳光射入时间就已经足够了,如果能够接受一两个小时的日照时间,那么对消除房间内湿气,杀灭细菌,调节室内温度,加速空气流动就会有所帮助。即使是偏西北向的房屋接受日照的时间比较少,但是只要有一段可以接受日照,也会有效改善室内的居住环境。

值得购房者注意的是,有效日照时间不低于2小时的规定适用于普通住宅。对于现在颇多在售的酒店式公寓,因产权不属于住宅类,有些小套公寓完全朝北,几乎晒不到阳光。(综合)



你会看户型图吗

注意六个指标避免上当

目前楼市在售的房源大部分都是期房,不少楼盘购房者选房只能通过户型图。但是绝大多数购房者在第一次拿到户型图的时候,往往不知从何看起,也有些人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六个指标。

开间与进深

户型的好坏,开间、进深非常重要。开间是指房间的宽度,一般在3米至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数字,如4.2米、3.9米就是了。一般来讲,进深的总数值越小越好,而开间则是越大越好。

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,或是使用大于等于符号,这都是正常的现象。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。

配比

户型合理与否,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平方米至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。

孤立户型

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,这些都有关键。

家具摆放

有些户型图为了达到一种效果,会把图内的桌椅板凳制作成不等比例的图样,使购房者形成该空间能够容纳大型成套家具的错觉。因此,户型图上的家具比例是不能轻信的。这一点较为隐蔽,购房者看户型图时需要格外小心。

结构

房型在某些时候是需要“先天不足后天补”的。所以,了解房型的可变结构也很重要。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,而去铤而走险动了那些承重墙、管道,将好好的房子改造坏了,那就得不偿失了。(新华)

地热地板应该如何铺装

地热地板由于其功能的特殊性和地热系统的复杂性,和普通地板相比,地热地板的维护和保养有其独特之处,在加温和保湿方面要特别注意。

一、安装前地面处理要细致

地面在以两米为半径的范围内必须水平,高低差不得超过3mm。地面要完全干燥,铺设地板之前,必须进行地热加温试验,进水温度至少达50℃,以确保采暖系统运行正常。并要保温24小时以上,使地面干透,确保含水率符合标准。

二、安装工艺细节最重要,顺序有讲究

最好采用悬浮式安装方式,地板通过垫层材料紧贴地面,地板和地表之间不存有缝隙,而地板之间要预留更大收缩缝隙。由于水热辐射采暖释放的潮气量大,因此防潮要下工夫。

铺装时首先要清理地面,注意要将墙角清理平直,保证留出足够的伸缩缝。第二步在地面上铺一层塑料布,以隔绝潮气,要让塑料布在四个墙角处分别高出地面10cm。第三步铺设地垫。注意要留出伸缩缝,接口处至少重叠5cm,且必须用胶布密封好。要使用比普通地板厚一些的踢脚板,且需独立施工。安装完24小时后地板才能加温。为了便于导热,垫层材料不宜过厚。

此外,要使用地热地板专用胶;不能铺胶垫;也不能打龙骨,因为这样缝隙间会留有空气,空气的导热系数低,不利于传热。

三、要使用专用纸地垫

地面和地板之间的地垫不能使用普

通泡沫塑料地垫,一定要使用地热专用纸地垫,因为这种地垫导热快、不变形。普通泡沫地垫导热慢,长期处在高温的条件下,易产生有害气体,危害使用者健康。

四、施工时地表温度不能太高

不论是水热辐射采暖还是电缆发热

采暖系统,都不要在现场地面上生炉子、用电炉等,因为地表温度过高的话,地面上的铝塑复合管道可能会熔化。

地热地板由于其功能的特殊性和地热系统的复杂性,和普通地板相比,地热地板的维护和保养有其独特之处,在加温和保湿方面要特别注意。(综合)

