

# 购房“十九式”秘籍 看江湖谁敢与争锋

现在越来越多的人要买房,可是如此“终身大事”,要如何选,如何看,才能真正买到称心如意的房子呢?下面编辑就为你打造一个购房看房“十九式”,方方面面,里里外外,为你详细讲解“选房高招”。

## 第1式 看位置



选房三要素:位置、位置、位置。房产作为不可动的资产,所处位置对其使用和保值、增值起着决定性的作用。房产作为一种最实用的财产形式,即使买房的首要目的是为了居住,购买房产仍然同时还是一种较经济的、具有较高预期潜力的投资。房产能否升值,所在的区位是一个非常重要的因素。看一个区位的潜力不仅要看现状,还要看发展,如果购房者

者在一个区域各项市政、交通设施不完善的时候以低价位购房,待规划中的各项设施完善之后,则房产大幅升值很有希望。区域环境的改善会提高房产的价值,例如北京亚运村的落成,就使得周围房地产价值成倍增长。研究城市规划,分析住宅所在区的发展潜力,对购房者十分重要。

随着北京交通路网的建设,车程、车时概

念逐渐取代了原来的绝对位置概念。所以在选择区位时还要注意交通是否方便,有多少路公共汽车能够通到小区。交通方便往往是开发商的强劲卖点,有的售楼广告说地铁某号线直达小区、某宽阔大道紧邻小区……其实这有可能只是城市规划中的远期设想。对于交通条件,购房者一定要不辞劳苦亲临实地调查分析。

## 第2式 看配套



居住区内配套公建是否方便合理,是衡量居住区质量的重要标准之一。稍大的居住小区内应设有小学,以排除城市交通对小学校上学路上的威胁,且住宅离小学校的距离应在300米左右(近则扰民,远则不便)。菜店、食品店、小型超市等居民每天都要光顾的基层商店配套,服务半径最好不要超

过150米。

目前,在售楼书上经常见到的“会所”,指的就是住区居民的公共活动空间。大多包括小区餐厅、茶馆、游泳池、健身房等体育设施。由于经济条件所限,普通老百姓购买的房子面积不会很大,购房者买的是80平方米的住宅,有了会所,他所享受的生活空间

就会远远大于80平方米。随着居住意识越来越偏重私密性,休闲、社交的需求越来越大,会所将成为居住区不可缺少的配套设施。会所都有哪些设施,收费标准如何,是否对外营业,预计今后能否维持正常运转和持续发展等问题,也是购房者应当了解的内容。

## 第3式 看绿化



目前北京住宅项目的园林设计风格多样,有的异国风光可能是真正翻版移植,有的欧陆风情不过是虚晃几招,这就需要购房者自己用心观察、琢磨了。但是居住环境有一个重要的硬性指标——绿地率,指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占

居住区总用地的百分比。值得注意的是:“绿地率”与“绿化覆盖率”是两个不同的概念,绿地不包括阳台和屋顶绿化,有些开发商会故意混淆这两个概念。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,所以有关规范规定:新建居住区绿

地率不应低于30%。北京城近郊居住区绿地率应在35%以上,在市区附近,如果居住区绿地率能达到40%甚至50%,就比较难得了。购房者不要被什么这园林那风格唬住,也许那个项目连起码的标准都还没有达到呢。

## 第4式 看布局



建筑容积率是居住区规划设计方案中主要技术经济指标之一。这个指标在商品房销售广告中经常见到,购房者应该了解。

一般来讲,规划建设用地范围内的总建筑面积乘以建筑容积率就等于规划建设用地面积。

规划建设用地面积指允许建筑的用地范围,其住区外围的城市道路、公共绿地、城市停车场等均不包括在内。建筑容积率和居住建筑容积率的概念不同,前者包括了用地范围内的建筑面积,而总用地一样,因此在指标中,前者高于后者。

容积率,说明居住区用地内房子建的多,人口密度大。一般说来,居住区内的楼层越高,容积率也越高。以多层住宅(6层以下)为主的住区容积率一般在1.2至1.5左右,高层高密度的住区容积率往往大于2,在房地产开发中为了取得更高的经济效益,一些开发商千方百计地要求提高建筑高度,争取更高的容积率。但容积率过高,会出现楼房高、道路窄、绿地少的情形,将极大地影响居住区的生活环境。

容积率的高低,只是一个简单的指标,有些项目虽然看上去容积率不高,但是为了增

大中庭园林或是闪避地下车库,而使得楼座拥挤一隅也是不可取的。

在居住区规划中,应使住宅布局合理,为保证每户都能获得规定的日照时间和日照质量,要求条形住宅长轴外墙之间保持一定距离,即为日照间距。北京地区的日照间距条形住宅采用1.6至1.7H(H为前排住宅檐口和后排住宅底层窗台的高差)。塔式住宅采用大于或等于1H的日照间距标准。如果住宅的日照间距不够,北面住宅的底层就不能获得有效日照。

## 第5式 看区内交通



居住区内的交通分为人车分流和人车混行两类。目前作为楼盘卖点的“人车分流”,汽车在小区外直接进入小区地下车库,车行与步行互不干扰,因小区内没有汽车穿行、停放、噪音的干扰,小区内的步行道兼有休闲功能,可大大提高小区环境质量,但这种方式造

价较高。

人车混行的小区要考察区内主路是否设计得“通而不畅”以防过境车流对小区的干扰。是否留够了汽车的泊位,停车位的位置是否合理,一般的原则是露天停放的汽车尽量不进住宅组团,停车场若不得

不靠近住宅,应尽量靠近山墙而不是住宅正面。另外,汽车泊位还分为租赁和购买两种情况,购房者有必要搞清楚:车位的月租金是多少;如果购买,今后月管理费是多少,然后仔细算一笔账再决定是租还是买。

## 第6式 看价格



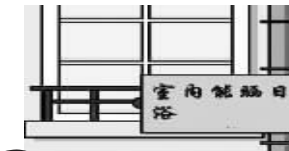
看价格比较时,首先要弄清每个项目报的价格到底是什么价,有的是“开盘价”,即最低价;有的是“均价”;有的是“最高限价”;有的是整套价格、有的是套内建筑面积价格……最主要的是应弄清(或换算)所选房屋的实际价格,因为这

几个房价出入很大,不弄明白会影响你的判断力。房屋出售时是“毛坯房”、“初装修”还是“精装修”,也会对房屋的价格有影响,比较房价时应考虑这一因素。

当几个楼盘站到同一起跑线上后,

购房者首先可以将大大超过预算和性能过差的项目剔除,然后再综合比较。一般来讲,性能越好的楼盘越贵,此时就需要冷静分析:哪些性能是必需的,哪些性能对自己无用,对于那些只会增加房价华而不实的卖点性能一定要果断“割爱”。

## 第7式 看日照



万物生长靠太阳,特别是对经常在家里的老人和儿童来说,阳光入室是保证他们身心健康的基本条件。有效的日照能改善住宅的小气候,保证住宅的卫生,提高住宅的舒适度。住宅内的日照标准,由日照时间和日照质

量来衡量。北京地处北纬39°57',日照时间以大寒日不少于两小时为标准。按照《住宅设计规范》规定:“每套住宅至少应有一个居住空间能获得日照,当一套住宅中居住空间总数超过4个时,其中宜有两个获得日照。”居

住小区内的住宅“户户朝南”往往是开发商的强劲卖点,但值得注意的是:有些住宅楼南北之间间距达不到规范要求,南向窗面积很小或开在深凹槽里往往使住宅不能获得有效日照。

## 第8式 看通风



在炎热的夏季,良好的通风往往同寒冷季节的日照一样重要。北京属温带大陆性气候,夏季多为东南风,冬季多为偏北风。如果住宅有南北两个朝向,夏季能有穿堂风,比住宅中所有居室都朝南,但没有穿堂风的要好。

所以一般来说,板楼的通风效果好于塔楼。目前北京楼市中还有“塔联板”和更紧密结合的“塔混板”出现,在选择时,购房者要仔细区别哪些户型是板楼的,哪些户型是塔楼的。此外还要注意住宅楼是否处在开敞的空间,住宅

区的楼房布局是否有利于在夏季引进主导风,保证风路畅通。一些多层或板楼,从户型设计上看通风情况良好,但由于围合过紧,或是背倚高大建筑物,致使实际上无风光顾。

▶▶▶ 下转 B7 版