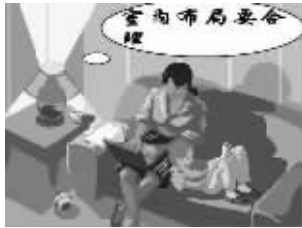


# 购房“十九式”秘籍 看江湖谁敢与争锋

◀◀◀ 上接 B6 版

## 第 9 式 看户型

平面布局合理是居住舒适的根本,好的户型设计应做到以下几点:



- (1) 人口有过渡空间,即“玄关”,便于换衣、换鞋,避免一览无遗。
- (2) 平面布局中应做到“动静”分区。动区包括起居厅、厨房、餐厅,其中餐厅和厨房应联系紧密并靠近住宅入口。静区包括主卧室、书房、儿童卧室等。若为双卫,带洗浴设备的卫生间应靠近主卧室。另一个则应在动区。
- (3) 起居厅的设计应开敞、明亮,有较好的视野,厅内不能开门过多,应有一个相对完整的空间摆放家具,便于家人休闲、娱乐、团聚。
- (4) 房间的开间与进深之比不宜超过 1 比 2。
- (5) 厨房、卫生间应为整体设计,厨房不宜过于狭长,应有配套的厨具、吊柜,应有放置冰箱的空间。卫生间应有独立可靠的排气系统。下水道和存水弯管不得在室内外露。

## 第 10 式 看结构



住宅的结构类型主要是以其承重结构所用材料来划分的。北京地区目前常见的住宅结构有砖混结构和钢筋混凝土结构。

砖混结构的主要承重结构是黏土砖和小部分钢筋混凝土构件,只适用于多层住宅,它的优点是造价低,保温、隔热性能好,便于施工。缺点是房屋开间、进深受限制,室内格局一般不能改变,墙体结构占据空间过多,整体性、耐久性较差。

钢筋混凝土结构适用于中高层住宅,其中高层住宅以全现浇剪力墙结构为佳,多层或小高层、高层住宅常用的有框架结构、大模结构、大板结构等。总体说来,钢筋混凝土结构抗震性能好,整体性强,防火性能、耐久性能好,室内面局较砖混结构灵活。但这种结构的施工难度相对较大,结构造价也相对较高。

## 第 11 式 看设备



住宅设备包括管道、抽水马桶、洗浴设备、燃气设备、暖气设备等。主要应注意选择这些设备质量是否精良、安装是否到位,是否有方便、实用、高科技的趋势。以暖气为例,一些新建的小区,有绿色、环保、节能优点的壁挂炉采暖炉温度可调,特别是家里有老人和儿童时,可将温度适当调高,达到最佳的舒适状态。

另外,在选择住房的时候,也应当注意配套设备技术的成熟度,即是否被广泛使用,是否经过市场检验。一些开发商为制造卖点,盲目使用不成熟的高科技产品,最终有可能造成用户的使用不便或是高额支出。

## 第 12 式 看抗震防火



地震烈度表示地面及房屋建筑遭受地震破坏的程度,北京地区的住宅应按 8 度(不是 8 级)设防。19 层及 19 层以上的普通住宅耐火等级应为一级;10 层至 18 层的普通住宅耐火等级不应低于二级。19 层及 19 层以上的普通住宅、塔式住宅应设防烟楼梯间和消防电梯。

## 第 13 式 看节能



住宅应采取冬季保温和夏隔热、防热及节约采暖和空调能耗的措施。屋顶和西向外窗应采取隔热措施。按建筑热工分区,北京地处寒冷地区,北向窗户也不宜过大,并应尽量提高窗户的密封性。住宅外墙应有保温、隔热性能,如外围护墙较薄时,应加保温构造。

## 第 14 式 看年限



住宅的使用年限是指住宅在有形磨损下能维持正常使用的年限,是由住宅的结构、质量决定的自然寿命。住宅的折旧年限是指住宅价值转移的年限,是由使用过程中社会经济条件决定的社会必要平均使用寿命,也叫经济寿命。住宅的使用年限一般大于折旧年限。不同建筑结构的折旧年限国家的规定是:钢筋混凝土结构 60 年;砖混结构 50 年。

## 第 15 式 看隔音



噪声对人的危害是多方面的,它不仅干扰人们的生活、休息,还会引起多种疾病。《住宅设计规范》规定,卧室、起居室的允许噪声级白天应小于 50 分贝,夜间应小于或等于 40 分贝。购房者虽然大多无法准确测量,但是应当注意:住宅应与居住区中的噪声源如学校、农贸市场等保持一定的距离;临街的住宅为了尽量减少交通噪声应有绿化屏幕、分户墙;楼板应有合乎标准的隔声性能,一般情况下,住宅内的居室、卧室不能紧邻电梯布置以防噪声干扰。

## 第 16 式 看面积



随着小户型热潮的兴起,北京商品房的套内面积稍稍降了一些,但是许多北京购房者仍然认为住房面积越大越好,似乎小于 100 平方米的住宅就只能是梯级消费的临时过渡产品。甚至一些经济适用房也名不副实,小户型、复式户型盖了不少,致使消费者也被误导,觉得大面积、超豪华的住宅才好用。其实尺度过大的住宅,人在里面并不一定感觉舒服。从经济上考虑,不仅购房支出大,而且今后在物业、取暖等方面的支出也会增加。

住宅档次的高低其实不在于面积的大小,专家认为,三口之家面积有 70 平方米至 90 平方米就基本能够满足日常生活需要,关键的问题在于住宅是否经过了精心设计、是否合理地配置了起居室、卧室、餐厅等功能,是否把有限的空间充分利用了起来。

## 第 17 式 看私密性



住宅之间的距离除考虑日照、通风等因素外,还必须考虑视线的干扰。一般情况下,人与人之间的距离 24 米内能辨别对方,12 米内能看清对方容貌。为避免视线干扰,多层住宅居室与居室之间的距离以不小于 24 米为宜,高层住宅的侧向间距宜大于 20 米。此外,若设计考虑不周,塔式住宅侧面窗与正面窗往往形成“对视”现象,选择住宅时应予以注意。

## 第 18 式 看分摊



商品房的销售面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积;套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。套内建筑面积比较直观,分摊的公共面积则可能会有出入。分摊的公共建筑面积包括公共走廊、门厅、楼梯间、电梯间、候梯厅等。购房者买房时,一定要注意公摊面积是否合理,一般多层住宅的公摊面积较少,高层住宅由于公共交通面积大,公摊面积较多。同样使用面积的住宅,公摊面积小,说明设计经济合理,购房者能得到较大的私有空间。但值得注意的是:分摊面积也不是越小越好,比如楼道过于狭窄,肯定会减少居住者的舒适度。

## 第 19 式 看物业管理



买房时购房者一定要问问,物业公司是否进入了项目,何时进入项目。一般来说,物业公司介入项目越早,买房者受益越大。

若在住宅销售阶段物业公司还没有介入,开发商在物业管理方面作出许多不现实、不合理的承诺,如物业费如何低,服务如何多等,待物业公司一核算,成本根本达不到,承诺化为泡影,购房者就会有吃亏上当的感觉。

物业管理是由具备资格的物业管理公司实施的有偿服务,北京地区小区物业管理

费标准因住宅等级、服务内容、服务深度而异。物业管理费都有哪些内容、冬季供暖费多少、小区停车位的收费标准、车位是租是卖等,买房前都应问清楚,以便于估算资金,量力而行。

其实,一些开发商将低物业收费作为卖点实在没有什么可信度,因为物业收费与开发商根本没有什么太大关系。项目开发、销售完毕,开发商就拔营起寨、拍拍屁股走人了,住户将来长期面对的是物业管理公司,物

业管理是一种长期的经营行为,如果物业收费无法维持日常开销,或是没有利润,物业公司也不肯干。一般来说,规模较大的社区能够为餐馆、超市、洗衣店、会所等项目提供充足的客源,住户也相对容易得到稳定、完善和低价的物业服务。如果购房者还是难以承受每月数百元的固定支出,建议干脆选择经济适用房项目,因为经济适用房的物业收费标准很低,而且受政策的严格控制。

(韩一杰)