

买房选哪几层比较好?

专家建议:先挑楼盘,再挑楼层

高层:最佳是楼层的 1/3 到 2/3 之间 多层:3 层、4 层为最佳楼层



“买房子到底选哪层好啊?顶楼太热,底层又怕潮湿。”这几天,在大金华论坛大话楼市中,不少的网友加入了这个话题讨论。有的网友说,萝卜白菜各有所爱。有的则说,楼层不同,价格不一样,还是量力而行。还有的网友说:“黄金分割点吧,最理想了。”

到底该怎么选,昨天记者也联系了金华当地几位资深的销售顾问,在他们眼里,没有绝对好与坏,每层都有各自的优点和缺点,买房子就是要按照自己的需要和喜好来选,最好是先挑品质楼盘,再挑楼层。

高层:最佳是楼层的 1/3 到 2/3 之间

现在的高层大多都超过了 15 层,高层视野好,远离马路,有私密性等优点,是不少购房者的选择。在金华一位姓李的销售顾问眼里,最佳的楼层应该在大楼的 1/3 到 2/3 之间。

以 30 层为例,记者也整理和对比各楼层的优点和缺点,到底选哪层,还要靠自己挑。

底层:优点是适合有老人的家庭居住,出入方便,如有花园更好。但是缺点是,采光通风都不好,潮气重,特别是南方。再加上临马路,汽车噪声大,比较吵。

2 至 5 层:优点是夏天温度比上面要低点,如遇火灾等逃生容易。缺点是视野不好,房间较暗开灯时间比较长,噪声偏大。

6 至 7 层:优点是风景看,但是视野还是没那么好,不用担心潮湿问题。缺点是光照还是不足。

8 至 11 层:优点是光照、空气等都比不上不足,比下有余,停电的话,爬楼梯也在接受范围内,这个高度也比较适宜。

12 至 23 层:优点是专家眼里的最佳楼层,楼层的采光很不错,日照时间也长,视野也很开阔。噪声的影响也比较少。缺点是出行不方便,比如停水或者停电后供水和电梯无法正

常,购房时这一点要考虑,还有这几层的价格,也往往偏贵的。

24 至 29 层:优点是安静、视野好,蚊虫、灰尘、噪声都不必担心。缺点是空气相对稀薄,不适合心脏病、慢性支气管炎等病人居住,还有儿童也不宜长期居住,对发育不好。

顶层:优点是风景独好,价格相对便宜。缺点是水压不足,顶楼渗水,风大等问题,并且夏季的温度比底层要高。

业内人士的建议是,先挑楼盘再挑楼层,品质好的楼盘很多问题都会避免。如果住在容积率高的社区,无论你住哪层,都不会有高质量的生活,噪声、灰尘的污染不可避免。如果在容积率低的社区,就是在低层采光也会很好,灰尘、噪声也不会有。如果这个楼盘结构好,质量好,雷击、漏雨现象就不会出现。

“还有价格,楼层越好价格越贵,要根据需求量力而行,不要给自己带来很大的还款压力。”业内人士说。

多层:3 至 4 层为最佳楼层

多层,公摊少,得房率高,已经越来越成为了稀缺品。像金华的多层也大多都是二手房了。

多层的优点是房子由于受到各种限制,通常只能是板式,大多南北通透;少了柱梁的限制,户型也比较好的。加之没有电梯,少了电梯井、候梯厅等公用建筑面积,房间利用率高。

而多层的缺点是,因为是砖混结构,这种结构成本低,比钢筋混凝土结构低 40% 左右。这类房子的耐久性一般,折旧较快。

业内人士朱先生说,在选择这些房子时,多层的最佳楼层为 3 层和 4 层,在楼体的中间位置,通风采光都不错,又避免了一楼的潮湿和顶楼的炎热等缺点。

(据《钱江晚报》)

恶补买房知识

6 大建议帮菜鸟搞定首套房

对于房地产这个对售购双方来说信息不对称的市场,消费者主动缩小信息差距,总会减少盲目购买或者上当购买的机会。因此,初次置业者在买房前学习了解一些房地产基础知识是有必要的。

一、不要把时间花在路上

折射出地理位置的重要性。位置优越的住宅,通常具有下列特征:交通便捷。从住所到工作地点或常去的其他地点或市中心区,不超过可接受的时间并且有保障,并考虑将来可能的变化情况,如工作调动、升学、转学等。

生活便利。步行 5 分钟左右即可到达各类商业服务业网点,满足日常生活物品的采购及其他服务需求,医疗卫生、教育、文体设施。

二、选好客厅是第一步

选择户型时,购房者可根据自己对居室中各部分的重视程度排出一个顺序,有利于购房时作出正确的选择。

一般人们在购房时,所考虑居室各部分的顺序是:一是客厅,包括厅的面积、布局等;二是主卧室,如面积、采光条件、居室私密性;第三是相对独立的餐厅功能;第四考虑的是厨房的环境;第五才是次卧室(书房、客房);最后考虑阳台。

客厅选择的第一个条件是要正正方方。现在楼宇设计出现了大量的 45 度的设计,这种设计面积利用率低,实用率也不高,最好不要选择。其次是厅与卧室最好分开,可使卧室私密性得到保证,厅与卧室功能不会相互干扰,其合理性是显而易见的。

三、楼层,4 层以上更理想

一般来说,高层建筑的最高定价在中间偏上楼层(如 18 层的电梯公寓最好楼层一般定在 10 层左右),其他楼层价格依一定比例递减,最低价往往定在顶层或底层。

老少同住的家庭,在楼层选择上可中庸一些,兼顾老少的自身情况确定合适的楼层。如果家里有老人最好不要太高,因为气压关系,10 楼以上不太好。从空气洁净的角度来看,避开 11 至 13 层城市浮尘最集中的地方为宜。综合起来,四层以上,10 层以下,通风采光良好,较为理想。

四、不要冲动下定金

下定金时应注意明确所购房屋的具体位置、面积、价格;明确签订正式买卖合同时间;明确定金数额和交付时间;明确定金退还形式。同时,购房者不要仅仅根据样板间作出主观判断,还应充分考虑实际购买房屋的环境、布局的差异。比如家具摆设的差异、装修材质的差异、施工粗细的差异、设计细节的差异等问题。

五、签合同要仔细

签订购房合同时,购房者要重点把握七个重要方面的内容:约定所购房屋标的物状况:如毛坯房还是全装修房、土地来源、房屋基本情况。包括套内、建筑、公摊面积、高度等约定;约定付款方式是否与工程进度挂钩;按揭办不下来时的处理方式等。

约定对双方公平的违约责任及合同解除条件;约定面积误差处理办法;约定包括所有材料、品牌的房屋装修菜单、房屋交付质量标准以及保修责任的承担;约定屋外小区环境布局,房屋位置图必须入约;约定产证办妥时间。

六、选好贷款方式

购房过程中,一次性付款往往能够得到更多的优惠,显得较为划算。但对于绝大多数初次置业者来说,都不具备一次性付款的能力。目前选择贷款买房已成为一种流行的消费方式。(据《济宁晚报》)

