



买房需“三看”户型

户型要南北通透功能全面

看整体——户型要南北通透功能全面

房间的南北通透是保障居住者舒适的首要条件,这也是广大购房者买房时首先要关注的。房源必须南、北向贯通,从户型图上表现就是南、北向均有窗户,这样能够让房间内外空气形成对流,保证室内空气清新健康,冬暖夏凉。

其次,一个好的房子,要保证它的使用功能全面。以最普遍的三口之家为例,生活舒适需要的功能区包括客厅、餐厅、主卧卧室、厨房、卫生间。像书房、活动室等,作为提升舒适性的功能区,在预算充足的情况下才需要考虑的。

看部分——各个功能区域满足“黄金值”

“房子越大则舒适度越高”被不少人认为是理所当然,事实并非如此。房子内的每个使用空间都是有“黄金值”,所谓的“黄金值”是指每个功能区域达到最舒适的面积或是某个数值。

客厅:毫无疑问,在一套房子里面,客厅的重要性居于首位。因为它是进入一个家庭给人的第一视野、是一家大小尽享天伦之乐时最主要的活动空间、是迎宾会客的最重要场所。

客厅的“黄金值”主要看两个方面,一个是开间(开间一般指房间的宽),最佳值应该是4.5米,区间最好能够保证在3.8米-5米之间,来避免空间过小显得不压抑或是过大显得空旷有隔离感;第二是进深(进深一般指房间的长),进深值不宜太大,否则会因过于狭长影响采光、通风等,降低室内的整体舒适性。目前,天津市相关部门要求户型图要清楚地标注房间的开间和进深,购房者只要仔细看户型图,都能够清楚的了解,如果看不懂,也可以向项目的销售人员咨询。

主卧:作为彰显主人尊贵身份的重要体现,独立性、私密性是主卧的主要要求。选房时,要注意两个“黄金值”,一是位置,主卧应处于整个房子比较隐蔽的位置,尽量远离入户门、客厅,最忌讳的主卧门是与客厅相对;主卧必须朝南或面对最佳

景观朝向。二是面积,卧室的面积过大过小都不好。人在休息的时候,需要一种安全感,过大空旷、过小压抑,都会造成安全感的缺失,降低舒适度。所以,就北方地区而言,18平方米-25平方米是最佳的面积区间,能够让主人既安全舒适也不会压抑。

厨房:作为家庭生活必须最重要的功能区之一,厨房的好坏对于整个房子舒适度也有着决定性的作用,首先,厨房应该是明厨,就是指厨房带有窗户,其次,考虑厨房的位置,它是家居生活中最主要的污染源,噪声、油烟油污、残渣剩饭、残枝败叶、清洗污水等集中于此,因此应远离卧室、客厅,尽量避免拎着菜穿过客厅,也就是说厨房应尽可能靠近进户门;厨房与卫生间是住宅中的水管集中地,因此从施工成本、能源利用、热水器安装等问题考虑,厨房应与一个卫生间贴邻而处。

户型设计经过多年的发展,在空间利用和舒适度上有了很大的进步,最新的L型厨房更符合人们的厨房作业的流程:在洗、切、炒的流程中,L型厨房比“一字型”更能减少步伐移动、节省时间、提高效率,降低劳动强度;整体厨房由于能使物品各归其位,不仅能提高空间利用效率、减少死角,而且更方便清洁,改善卫生状况。

看细节——购房时注意细节避免遭遇“陷阱”

“俗话说,‘细节决定成败’,买房几乎会用掉购房者一辈子的积蓄。”马晓熠说,“但在整个购房过程中,存在很多‘陷阱’,需要购房者在细节上多加注意,以避免后期各种纠纷烦恼。”

首先,关于层高(或称为挑高),天津作为典型的北方城市,净高度应该在3.3米左右才能让居住者感觉舒适不压抑。很多购房者认为层高就是房间内地板到天花板的距离,实际上,地产项目所说的层高是包括上面和下面两层楼板的高度。举例说,一个项目说他们的层高(或称为挑高)是3.6米,那么减去上下两层楼板的高度(一般楼板厚0.3米),层高最多也就剩下3米。

尤其是购买loft产品,销售所说的层高是两层的高度,包含上下两层楼板的高度、挑空层楼板的高度。比如一个loft项目的挑高为5.9米,楼板高度一般为0.3米,挑空层楼板0.25米,再加上铺瓷砖0.05米,那么净层高仅为5米,为了让底层客厅等公共区域舒适度,层高要做到2.8米左右,那么上面一层仅剩2米,即使仅仅作为睡觉的地方居住起来依旧是压抑的。马晓熠建议,loft产

品至少要6.5米以上的挑高,才能保证舒适度。

其次,房子的出房率。出房率就是房子的得房率。一般而言,层数越多,出房率越小;出房率越小,使用面积越少,相对的房价也就越高,性价比越低。所以,购房者买房时,一定要重视出房率。比如房子的出房率是70%,购买建筑面积为150平方米的房子,使用面积为105平方米。

再次,买房时一定要多看。购房者不要看一次项目就决定购买、签协议,一定要多次去了解项目,并且分不同的时间段去看样板间。马晓熠建议购房者在早上9:00、中午12:00和下午3:00三个时段去看样板间的采光情况,了解项目周边的交通上下班高峰时段是否通畅等。全方位了解选购的项目,才能避免买到不如意的房子。

三步买到好房源,看起来很简单,但是需要购房者在选项目、择户型的时候,能够“抓大放小”,耐心和细心地了解项目、查看户型。只有这样才能够买到合心合意、居住舒适和性价比高的好房源。

(据凤凰房产)

相关资料

户型分类

户型,是在现代建筑业发展过程中出现的一种对房屋住宅类型的新的简称。在中国古代汉语词典里是没有的。

户型又叫房型,就是指房屋的类型。常见的户型有平层户型、跃层户型、错层户型、复式户型。而按照面积又可分为小户型和大户型。

平层户型

平层户型是户型的一种,一般是指一套房屋的厅、卧、卫、厨等所有房间均处于同一层面上。

跃层户型

所谓跃层就是指住宅占有上下两层楼面,卧室、客厅、卫生间、厨房。

及其他辅助用房可以分层布置,上下层之间的交通不通过公共楼梯而采用户内独用小楼梯连接。跃层住宅是一套住宅占两个楼层,有内部楼梯联系上下层;一般在首层安排起居、厨房、餐厅、卫生间,最好有一间卧室,二层安排卧室、书房、卫生间等。

错层户型

所谓“错层式”住宅主要指的是一套房子不处于同一平面,即房内的厅、卧、卫、厨、阳台处于几个高度不同的平面上。

复式户型

复式户型在概念上是一层,并不具备完整的两层空间,但层高较普通住宅(通常层高2.8米)高,可在局部掏出夹层,安排卧室或书房等用梯联系上下,其目的是在有限的空间里增加使用面积,提高住宅的空间利用率。

跃层和复式、错层

跃层和复式、错层的区别?通常情况,跃层房屋是一套房屋占两个楼层,有内部楼梯联系上下层。一般在首层安排起居、厨房、餐厅、卫生间,最好有一间卧室;二层安排卧室、书房、卫生间等。

复式房屋在概念上是一层,但层高较普通的房屋(通常是2.7米)高,可在局部掏出夹层,安排卧室或书房等内容,用梯联系上下。其目的是在有限的空间里增加使用面积,提高房屋的空间利用率。这种做法是为适应其用地、空间极其缺乏的情况而产生的。

复式房屋实际上并不具备完整的两层空间,夹层在底层的投影面积只占底层面积的一部分。夹层可以做成房间,也可以做成跑马廊形式(夹层悬空的一侧不做墙壁或墙面后退,在平面的外边缘有栏杆或栏板,上面的人可以看见下面,下面的人也可以看见上面,形成一种不完全的空间,一般称其为“排空”),与底层之间有视线上的交流和空间上的流通。而跃层房屋的上下两层之间完全由楼板分隔,只通过楼梯联系,和复式房屋的空间是两种不同的类型。

(综合)