

# 春节期间正是考察房子的好时机

“虎年春节即将来临,受疫情影响很多家庭放弃春节外出计划,在这个特殊的时期如何打发“无聊”的春节时光呢?业内人士提醒,春节期间不外出,亲戚朋友齐聚一堂正是看房的好机会,应趁此机会可以好好考察一下欲购房源的各项指标是否合格。

## 考察物业

“春节期间,走亲访友的人明显增多,这时也是考验小区物业服务的最好时机。”业内人士说,春节期间,进出小区的人流量大,再加上天气寒冷,有的小区根本看不到服务人员的身影,落叶、垃圾更是无人打理。但是优秀物业公司的安保人员不仅不会在此时偷懒,还会因为人

流量的增加,而加大执勤力度;物业公司也会在第一时间组织人员清扫落叶、清理垃圾。

此时购房者到小区里实地考察,切身感受物业管理公司服务的好与坏,特别是那些改善型购房者,可以直接从拥有优质物业服务的楼盘,挑选中意的户型,节省很多时间。

## 考察交通

“买房子考察周边的交通状况很重要,因为从家到单位交通出行的便利性,会直接影响到你的居住感受。”业内人士说,不管置业者在焦作哪个区域买房,交通都是必须要考虑进去的一个主要因素,就算有私家车,也必须选择一个交通条件好、进出方便的小区。对于楼盘的交通状况,我们千万不能只听开发商的一面之词,必须实地考察中意楼盘的交通状况。那么,我们具体该怎样考察呢?实地考察,看看小区所在的位置是否临近城

市交通主干道,考察一下道路的通行能力、路面状况、高峰时间的堵车情况等。考察小区附近是否有公交线路,并具体考察有哪些公交车停靠,是否能直达工作单位或孩子的学校。

## 挑选户型

虽然房子是自己住的,自己的感受才是第一位,但亲戚朋友的眼光也会为我们提供一些参考意见。春节期间,约上亲朋好友到自己的喜欢的户型去看看,让大伙提提建议,也是一项不错的选择。业内人士建议,买房选户型首先要看格局,房子的格局必须要是方正的矩形;房间可以有多出来的边角,但不能太突兀,否则生活中会造成磕碰;看室内是否南北通透,有利于排散异味,有助于保持室内干燥;户型是否为全明户型,全明户型要求户型内所有的功能间都有窗户,没有暗间,卧室的卫生间必须有窗户,客厅和主卧要朝阳。阿辉

## 地产服务台

### 产权证上加名 是否是夫妻共同财产

问题提出:王先生  
问题陈述:房子是我婚前全额购买的,婚后爱人想在不动产权证上增加自己的名字,这个房产是夫妻双方的共同财产吗?

行动记者:郭辉  
行动结果:针对王先生提出的问题,律师认为,增名

后的房产就是夫妻双方的共同财产。虽然房子为王先生婚前全额购买的婚前财产,但婚后王先生同意就房屋所有权人增加另一方,视为婚前的财产所有权进行处分,一半赠送给另一方,因此增名后房产就变为夫妻双方共同所有。

### 购买商品房的 应该考虑哪些参数

问题提出:吴先生  
问题陈述:我想在新城区购买一套房子。听朋友说,买房时除了考虑价格、位置、交通及配套等因素外,还要考察房子的各项参数。请问,房子都有哪些参数需要我们注意?

行动记者:王倩

行动结果:根据吴先生提出的问题,置业专家介绍,一套房子有很多参数需要置业者注意。其中,最重要的几大参数有楼间距、小区车位比、小区绿地率、小区绿化率、房子的进深、房子的开间等。

## 买房这些关键性参数要注意

在日常选房过程中,很多业主特别注意房子的价格、位置、交通及配套等方面,往往对房子本身的属性很少关注。置业专家提醒广大置业者,买房时诸如楼间距、开间、车位比、绿化率等很多关键性参数是不可以忽视的。

**楼间距。**楼间距的大小直接影响房子的采光和通风。简单来说,楼间距就是楼与楼之间的距离。楼与楼之间距离越大,房子的采光、通风就会越好,相对的品质就会越高,生活私密性也好。需要注意的是,置业者在售楼部看沙盘模型时,不要被放大的楼间距所迷惑,沙盘展示的楼间距并不是实际的楼间距,在签合同时需要仔细询问楼间距的实际距离,而不能只靠沙盘模型目测楼间距。

**车位比。**虽然小区的车位并不影响业主的居住感受,但车位少的小区会直接影响业主的出行便利性。此时,业主就要了解小区的车位比了。如果小区的车位比小,业主就要考虑买车位,如果车位比大租车位更划算一些。置业专家提示,品质一般的小区,车位比例在1:0.6到0.8之间,高档别墅小区的车位比为1:2。

**绿化率。**绿化率直接影响小区业主的入住心情,国家对绿化率的要求比较严格,因为绿化率没有达到国家的标准是不允许房地产开



发楼盘的。住宅小区绿化率指标国家明确规定不能低于30%。大家在选购时应该要问清楚小区的绿化率是多少,住宅小区绿化率达到标准,业主的生活才会更健康,心情才会越来越美。住宅小区绿化率也会使我们的生活更加健康和环保。

**进深。**房屋的进深,即整个房子的宽度方向尺寸。大多数楼盘项目户型的进深都在10米左右。如果进深太长,房间很多地方自然光线根本照射不到,屋内会显得比较昏暗。但如果进深太短,房间的各种比例就会不协调。一般来说,10米左右的进深最为理想。进深是好户型的一个先决条件,如果你认为某个户型不错,不妨

看一下总进深。

**开间。**住宅的开间就是住宅的宽度,是指一间房屋内一面墙的定位轴线到另一面墙的定位轴线之间的实际距离。开间就是采光面,当然是越开阔越好。一般来说,两室一厅80平方米左右的住宅,其客厅开间不宜超过3.6米;120平方米以上的住宅,客厅开间应在3.9米至4.2米之间。

阿辉

上图 虽然沙盘能让业主直观看到楼间距,但想要真正了解楼与楼之间的实际间距,还是要置业顾问给出具体数据。图为市民正在观看某项目沙盘模型。

阿辉 摄

## 一楼带花园住宅受青睐 专家提醒:挑选起来有技巧

1月18日,由焦作盛业房地产公司开发的盛业润华园项目盛大选房。在微信选房平台,短短数十秒钟,该项目数百套房子几乎被市民瓜分。记者了解到,该项目房源单价最高的当属一楼带花园的房子,而这种户型的房子也在当天就被抢购一空。置业专家说,人们为了追求居住的舒适性,将置业目光锁定一楼带花园的房子,这已经成为一种置业趋势,但并不是每一套一楼带花园的房子都会让你住得舒心。挑选一楼带花园的房子,也有一些小技巧。

“一楼带花园的房子因出行方便、赠送花园等诸多优点,成为时下人们疯抢的主因。”置业专家说,首先一楼带花园的房子方便业主进出住宅,虽然现在大多数新开发的住宅楼都安装有电梯,但仍有不少购房者对电梯这种生活设施“心生敬畏”,总感觉站在密闭的空间内,不是那么安全,加之小区停电、电梯故障等因素,更让一些老年业主望“梯”却步;其次,一楼带花园的房子实现了人们拥有私家花园的梦想。时下,很多人追求安逸的生活,一楼住宅配套的私人花园,给人们的居家生活带来无尽欢乐。

“不是每一套一楼带花园的房子都适合你,在选择时更应该挑出它的毛病。”置业专家说,有优点就有缺点,一楼带花园的户型也不例外。首先,一楼住宅大多很潮湿,如

果在装修之初不对潮湿部位进行二次处理,入住后对业主的危害较大;其次,一楼带花园的房子由于楼层最低,采光性能相对较差;第三,噪声干扰也是一楼住宅的一大缺点,由于一楼住宅是邻居进出楼栋的必经之地,过往人群的嘈杂声、电梯门的关合声,都或多或少影响着一楼住宅的居民;第四,一楼住宅的安全性和私密性都不如楼上的好。

“选择一楼带花园的房子也有一定技巧,只要掌握了这些技巧,你会挑到满意的房子。”置业专家说,优选有地下车库的一楼住宅。一楼住宅之所以潮湿,就是离地面太近,一定要选择有地下车库的一楼住宅,这样就能很好地减少底层住宅湿气过重的影响。在挑选一楼带花园的住宅时,尽量不选南面有大型建筑物的房子。如果想避免底层住宅噪声大的问题则要注意三点:尽量不选择靠近车库的底层住宅;尽量选择楼栋住宅数少的单元;在装修一楼住宅时,尽量多选择防噪或降噪的装修材料,同时选择密封性能好的入户门。由于一楼带花园的住宅是一个小区内最低的住宅,家里的一切活动对面的邻居都会看到,为了提高底层住宅的私密和安全性,买一楼住宅时应关注楼间距的大小,防止对面的住户偷窥。同时,在选择窗户玻璃时,应选择透光性好但透视性不好的玻璃材质。阿辉