

楼市周刊

购房攻略之看房该看啥

见习编辑 / 赵玮 TEL:0392-2189922
E-mail:cbzhoukan@126.com

2009年4月22日 星期三

看房选房,是您购房的第一步,也是很关键的一步。看房选房大致分三个步骤:1.通过各种渠道获得楼盘信息,去售楼处咨询。2.实地勘察项目现场。3.选择自己心仪的户型。我们按照这个流程制作了本期看房选房专题,希望能为您提供帮助。

在售楼处该看些什么

销售员的如花妙语并不能成为购房的法律依据,为了减少购房纠纷,您在售楼处务必要要求销售员提供以下资料,这些资料是作为一个正规开发商所必备的,您务必逐一详查。

查询该企业的营业执照,弄清其是否合法。

企业资质

建设部将开发企业的资质分为三级,一级最好。主要是根据开发企业的实力和业绩。企业资质代表着开发企业的信誉和市场业绩。因此要查询房地产开发企业的资质证书——“五证”“二书”。

营业执照

正规的房地产企业都会到工商行政管理部门登记,您购房前务必



购房者购房时应要求房地产开发商和销售商提供齐全的“五证”“二书”,这是法律对销售方的基本要求。“五证”是指《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)、《商品房销售(预售)许可证》。“二书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

销控资料

到售楼处后直接找销售员看“销控本”,这样你才能确切知道哪些房子是真没了,哪些房子还在。这本东西特别准,只有少数楼盘能做出一个假的。(于敏)

教育型绿色小区

——美景绿城的看房之旅

◇晨报见习记者 苗苗

“我对小区内环境要求比较高,我希望小区内的绿化面积相对来说大一些。”4月20日,市民杨女士带着自己的想法来到了美景绿城的售楼中心。

美景绿城小区是鹤壁市天鹏房地产开发有限公司开发的项目,位于淮河路与泰山路交会处,地理位置优越,占地面积134亩,总建筑面积约13万平方米,总投资两个亿。小区规划建设楼宇28栋,住宅1000多户。

售楼中心的销售员张雪娟接待了杨女士,“我们整个小区的绿化率达到了37.8%,这么高的绿化率在整个鹤壁都是很少有的,正好符合您的要求。不仅如此,我们小区是我市首家教育型居住小区,首批精细化管理示范小区,2007年、2008年还被评为“鹤壁市精品住宅小区。”

听了工作人员的介绍,杨女士问:“什么是教育型居住小区?小区现在有哪几样户型?”

张雪娟接着介绍:“我们小区旁边不仅有鹤壁高中、兰苑中学、淇滨小学、实验小学等综合教育体



销售员向杨女士介绍户型。 晨报记者 赵永强 摄

系,小区里还设有幼儿园,孩子上学将会非常方便。目前一、二期已全部完工并交房入住,三期小高层正在建设中。三期小高层的结构为框架剪力墙结构,全现浇顶设计,抗震标准高,房屋的质量非常好。面积有103平方米的精致实用小三房;117平方米的舒适宽敞三房两厅;129平方米、134平方米带进户花园的观景洋房,您可以根

据自己的需要挑选您喜欢的户型。”
“哦,小区周围从幼儿园到高中都有啊,这就解决了孩子上学困难的问题了。不用像同事那样,孩子上学太远,为省时间,家长还得租房陪读。”杨女士又进一步了解了该小区的情况后对张雪娟说,“小区的环境和绿化面积都比较符合我的心意。那就先给我订个名吧。”

紧邻鹤高 双河环绕

——清华园的看房之旅

◇晨报见习记者 苗苗

孩子,是一个家庭的中心。市民在购房时,除考虑楼盘的性价比等因素外,孩子上学是否方便也成为选房的一个重要条件。这不,市民常成芝来到清华园售楼部,首先向工作人员咨询的就是小区周边学校的情况。

清华园由鹤壁市泽中房地产开发有限公司开发,位于鹤壁高中东侧,总占地240亩,总建筑面积26万平方米,规划建设50多栋建筑,包括多层、小高层、别墅、电梯洋房等多种建筑形式。

“小区紧邻鹤壁高中,附近有兰苑中学和淇滨小学,社区内还有配套设施完善的幼儿园。”置业顾问史佳说。

“市高中是咱鹤壁最好的高中,这个位置不错。对了,滨水公园好像离咱这个小区不远吧?”常成芝问道。

“是啊,清华园小区东边是护城河,南边就是55000平方米的滨水公园,双河环绕,特别是我们

的叠加别墅住宅楼,在家里打开窗户就能欣赏到滨水公园的美丽景色。”史佳手指小区模型向常成芝介绍,“目前我们这里有三种户型供您选择:叠加别墅、电梯洋房和经济适用的小户型住宅,其中叠加别墅和电梯洋房是我们小区内

“环境不错,物业也规范,最重要的是离学校近,我很满意。走,咱这就去小区里看看房子吧。”说完,常成芝高兴高采烈地随工作人员一起看房去了。



销售员向常成芝介绍情况。 晨报记者 赵永强 摄

怎样选套好户型?

买房时,什么样的房子好?是越贵的越好,越大的越好吗?面对开发商提供的各种户型,购房者应该怎样来选择呢?

建筑师开彦认为好房子应强调符合人的居住行为。随着住房从生存型向舒适型及享受型的过渡,人们花钱买房已不单纯是买面积,而是买功能、买品质、买享受。有人提出了“设计住宅,首先要设计生活”的理念,是很有道理的。而人们选择住宅,实际上也等于在选择一种生活方式。

如今一套两室一厅或三室一厅的住宅基本已达到90平方米至120平方米,好户型讲究住宅宽敞,空间功能关系合理,公私分区、动静分区、洁污分区。比如一个客厅演变为一个客厅加一个餐厅,增加书房、电脑间、管道间兼储藏室等。卫生间也由洗衣、便器、浴盆这三件儿,演变为多功能的化妆、淋浴间,各种设备还要实行分区使用。在总面积相同的前提下,这些功能配置科学的房子,才是好房子。

当您确定了购买的楼盘后,挑选房子从哪人手呢?开彦建议您首先要看房子的方位,即在小区内所处的位置、朝向、层高;看视线是否开阔,自然景观、人造景观是否优美,采光日照是否充足。第二要看房子的功能空间配置,即满足居住者的生活需求,实现居住者舒适、安全、卫生和健康的居住目标。比如起居厅是否好用,面积、布局是否合理。按照健康住宅的面积标准,



客厅最小不要小于14平方米,如能达到25平方米较为合适,大于40平方米则不易为工薪阶层所接受。而主卧室面积不应小于12平方米,16平方米较为合适。

起居厅和主卧应避免互相干扰,相对独立。这种户型往往会多一条走廊,有人认为此内廊是浪费了面积,实则不然。厅卧分开,卧室私密性得到保证,厅卧功能互不干扰,能更好地满足住户的各种需求。

然后要看厨卫的配置是否科学合理,能否体现洁污分区的原则。要注意管道的走向安排是否合理,注意房内有无私用管道,如消防管道、上下水公共排管等。最好选择集中管道外移,各种管道不穿楼板的住房。

除此之外,还要考察房子门窗的密闭效果;上下楼板及相邻的分户墙是否隔音;施工质量如何,有无漏水等。(陈美秋)

中央豪地 绝对豪宅

当今豪宅,主要有三大类别:地标性高级公寓、城市低密别墅、郊区独栋。地标性豪宅一般位于城市核心区,拥有“与天齐高”的居住特权及俯瞰全城的景观;城市低密度别墅兼有都市完善配套与别墅区的大尺度私密空间;郊区独栋则有天有地有水,自然景观丰富。

相比较而言,地标性豪宅价值稳定,配套优越,更容易为成功人士和豪门领袖选择,堪称“中央豪地,绝对豪宅”。凯旋国际就是这样的豪宅。

中央豪地 城市地标

兴鹤大街、淇滨大道为鹤壁新城区两大主要交通动脉,淇滨大道向西北直达山城区,东接京珠高速;兴鹤大街南北贯穿全城,道路宽阔平坦,交通便利。两大主干道交会之处,是鹤壁城市价值的黄金地段,更是新城区的核心,政治、经济、文化、金融单位遍布方圆五百米之内,生活配套设施齐全,区位优势无与伦比。

凯旋国际正是位于两大主干道交会处的城市地标。龙踞中央豪地的凯旋国际,高19层,建成后将是新城区中心最高的标志性建筑,为众人景仰。

稀世大宅 绝对豪宅

地段并不是凯旋国际的唯一价值,产品更是其傲世的资本。凯旋国际是鹤壁罕见的中层高层阔宅,层高达3.2米,整

个社区只有两种大户型,160平方米尊贵三房和194平方米尊崇四房,配置有空中入户花园、观景飘窗、独立生活阳台等,绝对是大家人家富贵居所。可以说,凯旋国际奠定了鹤壁豪宅标准,彰显着豪门大宅的生活礼范。

凯旋国际仅为鹤壁100位领袖级豪门量身定制,百席珍品大宅,每一席都可谓绝对豪宅,稀世价值无可复制,为鹤壁住宅领袖之作。(小雅)



盛世天骄, 苛求完美建筑的缔造者, 荟萃标志性经典建筑美学, 融汇和谐共生亲水生态园林, 研磨社区空间的一砖一瓦、一草一木, 缔造一座锦绣风华的欧陆风情社区, 谱就巴利式名流生活的辉煌篇章!

30万平方米欧陆风情 巴利斯生活地带

新区展示中心: 鹤壁市淇滨区九州路与嵩山路交会处
咨询电话: 2136666/2177777

老区接待中心: 春雷路与朝霞街交叉口南50米路西(第四中学旁)
咨询电话: 2107666/2107999

鹤壁精品楼盘展示

美景绿城三期小高层
5月10日盛大开盘
VIP认筹火爆进行中...

103精致三房/117舒适三房/134花园洋房
鹤壁独家小高层样板房尊贵绽放, 敬请鉴赏!

3375111/222 项目地址: 淇滨区淮河路与泰山路交会处

锦绣江南 | 二期华美盛放 |
都市江南 公园住家

TEL: 0392-2161111 2162222
发展商: 鹤壁市环洲置业有限公司
地址: 鹤壁市淇滨区兴鹤大街与卫河路交叉口消防支队南

城市精神 / 双河畔的花园洋房

二支渠/护城河畔/98平方米 140平方米
6层带电梯/观景洋房/全城限量公开!

销售热线: 6999999 · 销售中心: 鹤壁市淇滨区鹤壁日报社一楼
项目地址: 淇滨区淮河路与泰山路交会处(鹤壁高中东侧)

淇水春天
烫金商业旺铺 点燃创富热情

广厦·淇水春天交房在即, 珍藏房源分秒递减中

销售热线: 0392-3330555 3350555

开发商: 鹤壁市环洲置业有限公司 项目地址: 淇滨区淇水大道与嵩山路交会处 售楼中心: 淇滨区淇水大道与嵩山路交会处南50米
物业管理: 鹤壁市环洲物业管理有限公司 金碧辉煌·郑州美之杰·本广告的最终解释权归开发商所有

华府天下

最具升值空间的房子

华府天下·鹤壁城南18万平方米理想生活, 低价值高品质领军城南。

华府专线: 0392-3283666/3292599
销售地址: 鹤壁市淇滨区淇水大道与卫河路交会处 · 开发商: 鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司

三和·淇林小镇

站在高端 走在前沿 引领是我们的追求

销售热线: 3283333

九江帝景

电话: 2185777
地址: 鹤壁市淇滨区九州路与嵩山路交会处