

楼市周刊

见习编辑 / 赵玮 TEL: 0392-2189922
E-mail: cbzhoukan@126.com
2009年5月14日 星期四

在施工现场如何看房



建筑面积,包含一半的墙体在内。
笔墨纸砚“好记性不如烂笔头”,带上一支笔一张纸,把一些重要的参数、数据、情况,以及销售员的说辞记录下来,其目的有两个:一是可以用科学的方法对房子进行评判,二是可以成为与开发商谈判的依据。
手脚 即便带着卷尺,对于楼间距、路宽等较大距离的测量还是有诸多不便。此时,人体的天然测绘仪就有了用武之地。例如,身高170厘米~175厘米左右的成年人跨一步约等于一米;以此为依据,只要在两幢楼之间走上一个来回,就不难测出大致的间距;而采用平伸手臂的方式则可以简单估算厨房、卫生间的面积。
眼耳鼻喉 充分调动感官,对于工地看房也很重要。空气里若有刺鼻的奇怪气味,说明这块地原先可能是化工产业所在。了解一下靠近主干道的房子里有没有公交车进站的尖锐刹车声;极目四野,有没有高耸入云的烟囱;向同一工地上的人问小区的工期、质量、看房者的多少,也能从侧面了解楼盘的情况。
再次,房子的质量也可从工地窥豹一斑。例如,工地的整洁程度、物资的堆放等细节都在告诉你整个建筑团队的态度和工艺。某些管理严格的团队不仅不会出现随地便溺的现象,每堵墙体都会责任到人。这样的施工队伍造出的房子,即使没有“鲁班”奖或者“白玉兰”的光环,其实用度和质量上也可能更为过关。

实践出真知,买房也不例外。那么在工地现场,又该如何看房呢?
首先,要注意安全。进入工地看房必须戴上安全帽,还要注意不要接近吊车吊臂、拆卸中的脚手架等危险区域。去工地看房最好不要单枪匹马,应在售楼人员的陪同下前往。
其次,要多使用“道具”。在工地看房过程中,一些简单易用的小道具,可以通过轻松操作提供给你房子最真实的信息。
楼书 看房时,最好拿一份有楼盘平面图的书用以对照,这样除了能确认确切的房源位置外,一些规划的绿地、平台的位置也不难找到。
卷尺 用卷尺把房子里的长、宽、高进行现场测量,你很可能发现房间面积没有楼书写的18平方米,而只有约15.5平方米。这时,陪同你的销售员才会告诉你,楼书上写的只是

怎样挑选最佳性价比的房子

挑选房子不是寻找最好的楼盘、最好的户型,而是在自己的承受能力范围之内寻找最佳性价比的房子。那么,怎样才能选到最佳性价比的房子呢?业内人士建议您从以下几个方面着手考察。
地理位置:购房时先要确定一个大方向,你准备把家安在市区还是郊区?东西南北中,不同的方位都有喜好者。
交通状况:现代人的生活节奏很快,房子所处地段的交通是否便捷,道路是否顺畅,都会影响你未来交通成本的高低,须谨慎权衡。
房子价格:现在市场上的商品房主要分为多层住宅、高层住宅、公寓、别墅等,建筑形式基本为板楼、塔楼、板塔结合。不一样的产品不一样的价格,买房要根据家庭的经济实力量力而行。
周边配套:一个成熟的社

区,应当具备购物休闲、文化娱乐、公园、健身运动场所、各级学校及一定水准的医疗机构。
小区环境:弄清住宅小区的方位后,要查看小区规模、布局格调、绿化面积、楼间距、围墙高低、路况、车库、安全程度等,如生活区、休闲健身场所要分区清楚,阳光要充足,视野要开阔,以保证居室内的采光、通风质量;小区外围有无噪声及各种污染源,如化工废气、废渣、废水等。
户型结构:开门见亮,心情舒畅。首先要检查采光通风状况,打开门窗,亲身感受房屋的日照、采光、通风状态;其次看整体的布局是否合理,能否达到公私分区、动静分区、洁污分区、干湿分区的要求,如起居厅、餐厅、厨房是家庭成员共同生活的地方,要相对集中。如果你想买底层楼房,则要注意日照、环保、防潮和保暖。

设备设施:住宅设备设施的设置要看其是否满足使用功能。同时要要了解卫生功能是否达标,以避免疫病的传播等。譬如,自然通风和窗户打开面积能否达到每人每小时50立方米。窗户等是否远离排风口或其他污染源等。
停车位:如果你有车一族,或是打算买车,一定要考虑好小区内的车位设置,以免到时伤神费心。有车位时,最好弄清车位是卖还是租,费用怎样计算等等。
冬季供暖:供暖是个大问题,买房千万要弄清楚楼盘是否供暖,是集供供暖,还是壁挂炉供暖。当你同时选中了几套综合情况差不多的房子,可以从以上提到的位置、房价、户型、物业、环境、配套、交通等方面列出各因素所占的百分比,然后分别打分评价,综合分值高的房子就是你要选择的。(文清)



怎样鉴别已装修的二手房



装修后的二手房常常有很多“猫腻”,消费者如果不做鉴别,就很容易被装修所累。如何来鉴别已装修的二手房呢?
为洗手间做闭水试验 要注意厨房、卫生间以及阳台的设计是否合理,厨房的烟道是否密封,煤气管道是否曾被改装等,若要更改旧式蹲便器必须要更改下水管道。闭水试验的做法是堵住地漏,在洗手间放5厘米高的水,到楼下检查,观察24小时,如果漏水,须重做防水处理。
揭开地板隐藏的秘密 地板是可能受损严重但又易被忽视的部分,客厅、餐厅木质地板因桌椅摩擦或硬物撞击,极易出现划痕、裂缝、潮湿或者过于干燥的部分,还易变形、开裂。部分卖家在出售房屋前,会对地板进行简单的打蜡处理,更换部分撬起、开裂的地板,因此要仔细察看。
认真检查水路、电路 二手房地面防水、水路及暖气管线往往

布局不合理。原有水路及暖气管线要看是否锈蚀、老化,对需更换的不合格管路要进行预算;如要更改暖气管道的位置,须经物业或房管所同意;旧房子里的水管可能是镀锌管,镀锌管已被建设部明令禁止使用。
水路检查主要看管路是否合理、连接是否紧密、有无跑冒滴漏现象、有无违章拆移等。
分时、分天气检查墙面和门窗 房屋在使用5年到8年后,就会出现墙面开裂、起泡、掉皮等问题,前业主会采用简单方法来掩盖。买家要当心那些刚刚粉刷过墙面的房子,选择天气潮湿、下雨天来看房,更容易发现问题。门窗使用久了,缝隙会过大,开关不顺利,推拉滑动时不顺畅等,鉴别时要多次开关,最好雨天看房,看窗台是否渗水。
别让家具、电器影响鉴别结果 面对漂亮家具、新潮电器的诱惑,买家切不可贪心,要注意是否有挡住地板、墙面问题的摆设,这是讨论房价的关键。(徐峰)

美景绿城三期认购火爆

晨报见习记者 苗苗

美景绿城压轴力作三期小高层在初夏的第一场喜雨中开盘了。5月10日上午,窗外虽然下着雨,美景绿城售楼部里却热闹非凡,市民们纷纷前来认购新房,当天即售房40余套。
这骄人的业绩给鹤壁房产产业注入了一针强心剂。那么,美景绿城究竟具有什么样的魅力如此吸引广大市民?带着疑问,记者采访了销售总监王君君,她着重从以下几方面进行了介绍。
首先,美景绿城住宅小区是鹤壁市天鹅房地产开发有限公司全力打造的高档住宅小区,是鹤壁市首家教育型居住小区,首批精细化管理示范小区。美景绿城于2007年被鹤壁市城市规划局综合评定为“鹤壁市精品住宅小区”。小区周围有鹤壁高中、兰苑中学、淇滨小学、实验幼儿园等综合教育体系。
其次,小区的绿城物业引进河南顶级金牌物业先进的管理经验,结合小区物业所需,配备了一支包括安全管理、保洁、绿化、维修等训练有素的物业管理队伍,以“管理高于服务”为工



美景绿城三期小高层开盘认购火爆。晨报见习记者 苗苗 摄



作重心,以“业主至上”为服务理念开展物业服务。在工作中注重加强对文化景观的建立和维护,把物业知识和家庭生活小知识传递到各家各户,让小区文化精彩纷呈,努力打造和谐社区,使美景绿城成为名副其实的“人文大宅、书香门第”。
三期小高层作为美景绿城小区的压轴之作,从规划、设计到施工均引进先进设计理念,不仅参考了国内几大城市的流行户型,还加入现代生活元素,设计了不同的户型、各种风格的样板房供广大客户参观。
三期小高层为框架剪力墙结构,全现浇顶,抗震标准高,房屋质量非常好。户型面积有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,市民可根据需要挑选自己喜欢的户型。

30万平方米欧陆风情

巴利斯生活地带

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
缔造一座锦绣繁华的欧陆风情社区
谱就巴利式名流生活的辉煌篇章

新区展示中心:鹤壁市新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
鹤壁独家小高层样板房四月臻美绽放,敬请期待!
至景热线: 0392-3375111 / 222
项目地址: 新区淮河路与嵩山路交会处

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
0392-3330555 3350555

华府天下
最具升值空间的房子
华府天下·鹤壁城18万平方米理想生活城,低价位高品质领军城南。
华府专线: 0392-3283666 / 3292599

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: 鹤壁市新区九江路与黄山路交会处

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: 鹤壁市新区兴鹤大街与卫河路交叉口消防支队南

清华园升级力作三期·滨水带园中国
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: 淇滨区淮河路与嵩山路交会处(鹤壁高中东侧)