



什么样的房子采光好?

我们都知道,房屋的采光不仅关系着房屋的居住舒适度,而且会对人住人的身体和心理产生很大的影响。所以,大家在买房时非常注重房屋的采光效果。有关房屋采光的问题,需要购房者能引起足够的重视。下面就给大家介绍下决定房屋采光的因素有哪些,大家在选购时可以从以下几点挑选。

决定房屋采光有四个最基本要素

一、楼间距

楼间距对于房屋采光的影响很大,建议购房者在看房时注意一下早上几时阳光可以照进房间,而下午几时阳光离开。看房时,要看看两楼之间的间距是否合理,如果间距过小则采光一定会受一些影响。

二、朝向

通常南向的房子采光好,需要注意的是:客厅一定要朝南,最好主卧也是南向的。客厅是一家人活动最多的场所,而主卧是主人休息的空间,所以南向的客厅和主卧是很必要的。

对于选购塔楼的人来说,如果没有正南向的房子可选,那么东南向应为首选,因为西南向的住房到了夏天还有个“西晒”的问题。

三、面宽与进深

面宽是指所购房屋的南向外表面的宽度,进深是指房子的深度。也就是说,面宽越大,进深越小的房子采光越好;而面宽小,进深大的房子采光一定不会很理想,这点在选购房子时也应考虑。

四、高度

这里说的高度是指应该购买位于几层的房子。通常来讲,塔楼应该购买6层以上(视塔楼实际高度与楼间距而定),而板楼(小高层)应该购买不低于3层的房子。

除了要了解清楚以上四个基本挑选概念后,我们还要看看在实际购房时为了保证房屋采光还有哪些经常忽视的地方。

朝向一致时挑西不挑东

一般来说,两边、前后没有遮挡的房子,采光应当是最好的。另外,朝南偏西的房子比朝南偏东的好。朝南偏东的房子的采光时间主要是早上,朝南偏西的房间的采光时间是下午。

虽然,夏季朝南偏西的房间会因为阳光日晒而显得非常炎热。不过,到了冬季,住在朝南偏西的房间可以享受午后冬日暖暖的阳光。而朝南偏东的房间,只在早上被阳光沐浴,虽然朝南,但并不够暖和。

朝南正南方向的房子肯定是最好的,因为采光时间最长。不过,这一类房子数量相对较少,价格也比较贵。

有建筑遮挡时挑中不挑高

前面有建筑遮挡的低楼层住宅中,怎么挑采光好的房子?相对来说,楼层越高,采光肯定越好。但是,也不是越高越好,因为夏季中午,太阳直射,最先遭受其害的就是住在高层的住户。另外,楼层高,房价还不便宜。所以很多自住者,都不太愿意选择高层,而会购买中间楼层。

虽然,早晨太阳从地平面开始升起时,阳光可能会因为前排建筑的遮挡,而不能被照晒到。但是,到了上午,阳光斜照,就能满足这些楼层住户的采光要求。而这个时候,太阳的热能也能发挥到极致,晒干衣服没问题。

同一楼层不挑外立面凸起的房子

前排建筑固然可能遮挡采光,但如果房子两边有凸起的建筑,采光也会不好到哪儿去。为了解决这一问题,有些楼盘在设计时,将房子建成“非”字形,以避免房屋左右两旁建筑遮挡采光的问题。需要购房者注意的是,即使左右两旁没有建筑遮挡,如果建筑的外立面凸起,也会遮挡相邻房间的采光。

除了考虑以上几个因素,还要看看沙盘上,小区楼房前后有没有更高的建筑物,防止被遮挡,影响采光。询问一下窗墙比,落地窗比小窗户的房间采光好。(本报综合)

2018 你会买房吗?

记者 唐翠微



缤次带比的新楼盘拔地而起 唐翠微 摄

日子过得真快,2018年已经过去四分之一了,到底买房还是不买,你还在摇摆不定吗?如今,大家见面嘘寒问暖第一句不再是“你吃饭了吗”,而是问:你买房了吗?不是问“你在哪工作”,而是问,房子买在哪?然后,就有了各种各样的关于房子的对话。

今年在“房住不炒”的明确导向下,房地产市场走势基本上已经定下来了:房地产市场将保持平衡稳定,大涨的可能性不大,大跌的可能性也不大。

目前,邵阳各楼盘销售中心、二手房中介、房产交易中心十分火爆,一夜之间,你突然发现,身边的亲朋好友都加入了“抢房”大军中。他们买房的目的各不相同,既有刚需一族,又有改善群体,更有投资客夹杂其中……事实上,每个买房的人背后都有一个故事。

谁需要买房?首先是刚需群体,然后是升级改善的换房群体,他们是邵阳房地产市场的主力军。

适婚刚需 @马一逸,90后,自由职业,来邵阳四年。用他的话说,经历了“痛苦的租房岁月”后,到了男大当婚女大当嫁的年龄,他和女友不得不四处寻找价格可承受的楼盘,考虑哪个地方的性价比更高,盘算着央行加息后每月按揭要多还多少钱,最后锁定的是景秀·江南世家81平方米的二居室。

卖旧买新 @小伟,80后,教师。去年生了二孩,家里又添了保姆,原来的90平方米蜗居变得很局促,他在卖房的同时也着手选房购房。前不久,他们用多年的积蓄和父母的存款在中驰公馆买了一套170平方米四居室的大房子。



为销售造势,各楼盘开展形式多样的活动 唐翠微 摄

提高生活品质 @陶先生,70后,公务员。市政府即将东迁至邵阳大道,以前在家门口上班的生活方式被打破,为了避免上班奔波之苦和改善生活品质,陶先生今年在市政府对面的首府国际买了套3居室。

升级改善型 @杨灿,60后,私营服装店主。老公在汽配行业打拼20多年,夫妻俩已经是第四次置业。1998年在江北大市场买了第一套商品房,环境不太好,不想被社区杂乱的小商贩吵醒,2006年全家搬到花园式小区雍翠豪苑,2012年又换成了市中心肇庆府邸的电梯房。今年3月,她又被乾道大院江景别墅吸引,希望有个更敞亮的院子养些花花草草,和朋友一起交了一万元诚意金,等待开盘选心仪的别墅。

其次是投资,记者在采访中发现,有一部分人手里有钱,又没有好项目,出于投资的目的买房,把钱存在房市。这些投资客有的在自己住所附近买门面或公寓,也有的在其他区域投资,还有的选择一些价格洼地进行投资。有人长期看好邵阳的楼市,仍处于买买买的节奏;有人火速地买又火速地卖,赚差价;有人已经开始怀疑这疯涨的楼市,准备在合适的时机出手部分或者全部房产。

从2016年底到2018年初,处于低迷状态的邵阳房地产市场不断好转,部分观望的市民把置房计划重新提上日程。大家买房子无论是自住还是投资,都希望房子能够保值增值,人们对生活的需求发生变化。各大开发商从户型、配套、价格等方面抓住购房者的眼球,新推出各种概念的房子,消费者在买房时一定要货比三家后再做决定。

了解城市规划

相信大家都听过这句话:“买房跟着

规划走,购房吃亏不会有。”买房是家庭大事,因此买房眼光要长远。对于很多购房者来说,买房最注重的无非有以下几点:房价、地段、配套、交通和环境等。其实对于购房者来说还漏掉了一个重要的因素,那就是未来楼盘所在地的城市规划,我们在购房的时候要按着规划走,考虑小区周围的各种设施。只有基础设施完善,城市功能不断升级,才能带动居住价值的提升。

购房前要先做预算

首先应该多浏览邵阳日报、邵阳晚报和一些值得信赖的、有权威的房地产网站,在自己能承受的价格范围内选择适合自己的房源,然后再到售楼处实地考察楼盘的具体情况。这样不仅可以降低购房风险,节约购房成本,而且还能让您选到高性价比的房子。

优质房源为先

判断物业价值最重要的是地段。李嘉诚说的核心价值地段观,放到现在一样是真理。从长久经验来看,当涉及价格上涨时,好的区域位置决定了价格增长的80%,而房屋本身则决定了剩下20%。

纵观这几年的楼市,虽然整体呈现上涨态势,但是也出现过几次小范围的下跌幅,在这些下跌幅中,一线城市核心区的高品质楼盘基本上是价格下跌幅度最小。

周边配套很重要

楼盘的周边配套包括教育配套、交通配套以及商业配套。对于刚需族来说,小孩上学是一个很重要的问题,因此楼盘周边有幼儿园、中小学的教育资源是置业的首选。楼盘周边有没有便利公交、大型的购物场所和菜市场等,这些都是刚需购房者家庭需要重点考察的。

对开发商的实力信誉多加考证

邵阳楼盘参差不齐,在买房时更需要选择信誉度高、实力强的大公司,避免引发纷争与不必要的购房烦恼。不要轻信开发企业销售人员的口头宣传和承诺,必要时应要求开发企业以书面合同的形式予以确认。

买房前一定要认真查验开发企业是否具备销售房屋的主体资格,所购楼盘是否取得了《商品房预售许可证》,并注意允许预售的面积和范围。

当然,更多的准购房者选择了短期内观望,看看房价走势再做打算,毕竟,这也许是他们用一辈子的积蓄才能换来的居所。



宜居小区儿童娱乐设施不可少 唐翠微 摄

房子是“赠”还是“卖”给子女 这样做最省钱

一心一意为孩子做打算,已经成为了中国父母最具代表性的特点,因此有不少的朋友,在买房后,想要在房产证上加上孩子的名字。那么,应该怎样加呢?有什么注意事项呢?

一、如何在房产证上加子女名字?

假如想要在房产证上加上子女的名字,可以通过赠与或者买卖的方式进行。

1.房屋赠与办理流程
 (1)赠与人与受赠人订立关于房屋赠与的书面合同,即赠与书;

(2)受赠人凭原房屋所有权证、赠与书,根据《契税暂行条例》规定缴纳契税,领取契证;

(3)办理公证;

(4)办理房屋所有权转移登记手续。

2.房屋买卖合同
 相比房产赠与,把房子卖给子女是个比较省钱的办法。一是赠与的费用过高;二是房产继承的流程也比较复杂;三是虽然名义是“卖”,但无需房款,所需费用主要为各种税费。

(1)购房资格核验(住宅类);

(2)网签合同;

(3)地税部门核定契税;

(4)房屋发证大厅办理房屋所有权证。

二、注意事项

1.办理房屋赠与的注意事项
 房产“赠”需要缴纳的税费有契税、公证费以及登记费等,其中最主要是契税,为房屋评估价格的3%,一般来说也就是市场价格的3%。

以目前市价为120万元的房屋为例,契税应为3.6万元。如果子女在房产证满5年后再出售且是唯一住房,可以免缴增值税以及个人所得税,只需缴纳少量的手续费。

三、房产证上加子女名字所需的证件材料

1.所需证件:房产证、户口本、身份证、婚姻证明(婚姻文件或单身证明),未成年子女需供给户口本或出生证明。除了带足证件,还需预备好各类证书的复印件。

2.注意事项:在到当地销售处理加名字时,房子的产权人和加产权人都要参加。

总之,如果子女将来不等房产证满5年即卖出房子,父母子女之间采用“买卖”的方式比“赠与”更省钱。此外,如果子女房产证超过5年,应该先卖掉这一套房再买大房,可以节省不少税费。(本报辑)



唐翠微

对于湖,大多数人都有种情结,因为水,天生使人宁静。恒大华府悦湖生活城,让你时刻感受万顷碧波涤荡身心,湖居生活的唯美画卷,缓缓展开。

悦湖美景 自在栖居

以水为媒,傍水而居,放慢生活的步调,静静地体会每一缕清风的柔情。居于城市繁华之处,也有着湖水的温柔,立于景观阳台,整片园林内湖美景尽收眼帘。

一城山色半城湖,悦湖生活的唯美画卷,此刻全部呈现给你。恒大华府约80-140㎡(建面)全装修悦湖美宅,约2500㎡(建面)14项品质配套综合楼,恭迎您的光临!

纯美内湖 体会静谧

闲暇时光,与家人、与恋人、与朋

恒大华府·一城山色半城湖