

# 房子实用性,怎么看?

多赠送空间,户型方正

□记者 黄兰芬



在许多人心 中,衡量好房子的标准只有一个,那就是实用性。如何看房子实用与否?本地居民总结经验,赠送空间大和户型方正的房子,一般实用性较强。

### 赠送空间多

钱小姐房本上的面积写的是130多平方米,但到过她家的人都称她家房子看着有160平方米左右,有单独的麻将房、单独的储物间、单独的电脑室、宽敞的厨房、3间卧房、2个卫生间,餐厅能同时容纳10多人进餐。

“我没什么买房经验,父母也不放心我单独去挑房子,他们跟我一起去买的。”钱小姐说,长辈见多识广,选房子的时候专挑带有多阳台和露台的。因为阳台和露台有的算半面积,有的不算面积。

经过后期装修,钱小姐将一个露台改成的单独的麻将房,将厨房和厨房阳台做成一体,这样就增加厨房实际使用面积,4、5个人在其中忙活也不拥挤。

在钱小姐看来,选择带露台和阳台的房屋,使用面积大增。

### 客厅不要大

“有的客厅看着大,其实并不实用。”余先生说,面宽窄了,进深长了,采光受影响,客厅空间会显得局促;面宽宽了,进深也会变短,沙发和电视机都不好放。

面宽、进深、开间……很多首次置业的年轻人听到这些词汇一头雾水,对于如何判断是不是好的户型更是不得要领。

楼盘销售人员指出,所谓面宽,就是一套房子或一间居室东西之间的宽度,进深则

是南北之间的距离。户型面宽与进深的比例是决定居住舒适度的关键。一般来说,面宽与进深的比例过于失调,会影响房间的使用。

### 方正的户型

很多家装设计公司都偏爱户型方正的住房,因为这类住房设计灵活,空间能得到最大程度的利用。

“现在业主装修,大都追求房子的实用性,希望把室内外可以利用的空间都利用起来。而户型方正的房子,拐角会比较少,不会占用空间。”我市一装修公司王姓设计师说。

王设计师还说,如果家里的人口多,买的房子面积又不大,更加要选择方正的户型,因为这样才会让家中实际居住面积最大化。

在咸宁,很多居民偏爱进门后左客厅右餐厅的户型,这类户型大多方正、干湿分区,实用性比较强。

### 室内光线好

“我买的房子有120平方米,也算大的。但有两间房常年很难见到阳光,通风也一般。衣服总堆在光线好、通风的房间。平常活动得多的地方,也就是阳光多的客厅和阳台。”杨女士的切身体会,如果室内面积再大,但有房间光线不好,这些空间使用率低,有的会被弃用。

杨女士说,选择房子时,要保证每个房子都能进阳光,卫生间和餐厅不要是暗室。

“如果买的房子有3间卧室,要考虑双卧朝南,不是双卧朝南的就不是好房。不管是大户型小户型,客厅必须朝南。”杨女士说,这样才能保证房屋的采光和通风。

杨女士还说,选房最好不要选整栋楼中间的房子,这类房子多半有间暗房。

# 房子合格否,怎么验?

查看房屋竣工验收备案证明

□记者 黄兰芬



最近,有市民咨询交房注意事宜。记者采访了解到,只有取得《竣工验收备案证》的房子方能交付使用,所以市民首先就要看房子是否有此证,然后再检查房子的质量。

### 看是否有一证两书

《建筑法》、《合同法》等法律都规定了建筑工程竣工验收合格后,方可交付使用,这是国家强制性规范。依据有关规

定,我国目前的房屋经过验收和验收合格的标志是取得《建筑工程竣工验收备案证》。

因此,交房前,市民应看该项目有关备案文书,以便确认该项目是不是合法建筑;同时,应得到开发商提供的《住宅质量保修书》和《住宅使用说明书》,测量一下房屋的实际面积。

市民想要核实购买的小区是否取通过的验收,可以到市建工处查验。

### 敲敲墙面是否空鼓

一些有经验的市民提醒交房者,交房时要看墙面是否存在开裂现象,只要用小锤轻轻一敲便知。若听到“空空”的声音,就是各面层与墙(地)面接触有缝隙,需要返工;若听到沉闷的碰击声,则表明房子建得“实”。

一般而言,墙面的裂缝大多不是结构裂缝,影响美观,但危险性不大。房屋的结构问题常出现在阳台,万一发现房间与阳台的连接处有裂缝,有可能是阳台断裂的先兆,

一定要立即通知相关单位。

### 检查管道是否渗漏

管道的检查也很重要。上下水管道有无渗、漏、堵现象,市民只要打开水龙头便知。

需要注意的是,市民在检查管道时尽可能让水流大一点、急一点,一来看看水压,二来试试排水速度。

另外,市民要检查卫生间地面是否渗漏。这是可以用塑料袋装满沙子放在地漏上,然后在卫生间蓄一些水,24小时后,到下层卫生间看其顶部是否有渗漏。这个检测最好与上层住户同时进行,这样既可检测自家卫生间的地面是否渗漏,也可检测自家卫生间的顶部是否渗漏。

然后检查卫生间地面是否存水。市民可以在卫生间蓄一些水,然后放水,看地面是否有积水现象。合格的地面不应有积水存在,因为安装地漏处是卫生间最低处。

如果市民买的是顶层,一定要查看各个房屋的顶面有无雨水渗漏的痕迹。

## 房子公摊率,怎么算?

多层不超15%,高层20%左右

□记者 黄兰芬



公摊范围包括什么?怎么计算的?公摊率有没有规定?首次买房的年轻人一碰到这些问题就懵了。记者了解到,房子公摊率没有国家规定,只有“业内标准”,一般多层住宅公摊在15%以内,高层在20%左右,公寓类可能达到20%以上。

### 公摊范围有限定

一直以来,市民在购房过程中十分看重房屋的公摊面积,因为它直接关系到居住空间的大小。

所谓公摊面积,是指每套(单元)商品房依法应当分摊的公用建筑面积。根据国家的《房产测量规范》,公摊范围包括:楼梯间、垃圾道、变电室、设备室、公共门厅和过道等功能上为整楼建筑服务的公共用房和管理用房的建筑面积、套与公共建筑之间的分隔墙以及外墙(山墙)、计入套内建筑面积之外的公用墙体面积。一般,仓库、机动车库、非机动车库、车道等,作为人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间,不计入公摊的空间。

决定公摊面积大小的公摊系数。其计算公式为:公摊系数=总公共分摊面积/(套内建筑面积\*总套数)。用公摊系数乘以套内建筑面积就可以算出公摊面积。

### 多层住房公摊较小

对于公摊面积大小限定,国家尚无明确规定。只有业内有“行业标准”。

一般来说,多层住宅的公摊面积系数小,小高层和高层其次,公寓的公摊系数最大。一般多层住宅公摊在15%以内,高层在20%左右,公寓类可能达到20%以上。因为,高层建筑有电梯,配套的公共建设多,算入公摊范围的配套多,所以高层建筑的公摊系数要高于多层小区。另外,塔楼的公摊要大于板楼的公摊。

对此,可能就有人就有疑问,是否公摊系数越小越好?其实,并非如此。市房产局工作人员说:“如果没有公摊,就没有楼道,市民就不能进入房间。公摊率小,虽然房间面积的使用面积大,说不定走道改窄了、公共门厅改小了,居住就没那么舒适了。