



雨天才是看房好时机

渗水漏水排水问题都能看清

●记者 黄兰芬

雨天看房,许多问题容易被看出。那么,雨天看房到底看哪些地方呢?有经验的市民表示,雨天看房要把握住两大方面:一方面是看小区排水能力好不好,另一方面是看渗漏高发区是否渗漏。

小区排水系统

暴雨和大雨持续时间长,在排水系统不好的小区,低楼层业主家中很

可能被淹。一被淹,家中财物受损,房屋也易遭到破坏。特别是一些地势低的小区,在雨天特别容易积水,因此更要考察其排水能力。

如果小区雨天道路存有积水则表明排水不畅,路面积水容易造成地下室渗漏,对今后购买的地下车位也有不少影响。小区排水不畅,小区一些设施设备浸泡时间长,容易损坏。

除了小区自身的排水系统,还要看小区周边道路的排水情况。可以在下雨天里,观察小区附近是否一下雨就堵车或者一下雨马路就积水难

以通行。

小区排水能力差,其低楼层容易潮湿、发霉,低楼层住户的居住舒适度会大打折扣。

小区排水系统建好后,一般后期很难更改,因此市民买房前要仔细考察。

渗漏高发位置

雨天看房首先要观察墙面颜色较深的地方,用手贴着它慢慢感受,如果温度相对较低的话,那么发生渗漏的可能性比较大。

飘窗、东边墙体和窗户、阳台等地方是否存在渗水、漏水情况,在雨天通常都能注意到。另外,还需要留意观察外墙的接缝处、墙面有无明显的水印及霉点。

若是顶层,一定要查看各个房屋的顶面有无雨水渗漏的痕迹。按照建筑施工的要求,交付使用的房屋需经过大雨的“考验”。

对于一楼而言,特别是对于没有地下架空层的房屋,容易出现渗水漏水,而且比较容易潮湿。因此,打算买一楼的市民要特别注意。



看房屋采光,注重四点

●记者 黄兰芬

采光问题是人们在买房时十分重视的问题。那么,房屋的采光好不好如何看呢?不少有经验的市民介绍,这要从户型、楼层、楼间距、周边环境四方面去看。

大家在选择户型的时候,都会优先选择方正通透型的房子,这种户型的采光效果较好。室外的阳光一般都是从窗户或阳台照入室内,并随着

进深的增加而减弱,因此进深过大的户型自然采光就相对较差。为了保证良好的自然采光和通风条件,房间的进深一般应设计在五米左右,不能任意扩大。对于板楼来说,进深以十三米左右最佳。

在选择多层时,最好选择3-4层最佳;在选择选高层时,一般要选择中间区域的楼层,这样的楼层采光和空气相对较优。

楼间距是影响采光的一大主要

因素。按照标准,楼间距应以冬至日照时间不低于1小时(房子最底层窗户)为标准。前后间距主要是满足日照、通风、视野、景观等方面的要求,左右间距主要是满足消防、交通、防噪等方面的要求。

房子周边如果有高大的建筑物遮挡,或者房子正处在一个凹槽内。那么,这类房子的采光会受到影响。因此市民在买房的时候,一定要仔细观察房屋的周边环境以及那些可能影响采光的因素。

一般,楼间距太小、阳台面积过小、客厅不朝南、有暗厨暗卫设计的房子,采光不好。

【房产答疑】

宅基地面积怎么测算?

网友山茶花问:农村老家的房子之前办了宅基地证,现在我父亲把房子周围的地方挖了,面积比原来大了一些,房子没有重新建,想问下申请换不动产权证的时候能不能重新测量,把面积增大一点?

答:《中华人民共和国土地管理法》第六十二条:农村村民一户只能拥有一处宅基地,其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。《湖北省土地管理实施办法》第三十三条:农村村民建住宅用地,由村民提出用地申请,经村民委员会同意,乡(镇)人民政府审核后,报县人民政府批准,涉及占用农用地的,依照本实施办法第二十四条规定办理。

农民兴建、改建房屋宅基地(含

附属设施)总面积,使用农用地的每户不得超过140平方米,使用未利用土地(建设用地)的每户不得超过200平方米。

如这位网友原宅基地使用面积未超过法定标准,那其父亲周围扩大的面积可以按照刚才说的《湖北省土地管理实施办法》第三十三条规定的程序进行申报,获得相关部门审批后,不动产登记机关将依法为其办理登记手续并核发新的不动产权证书。

如这位网友原宅基地使用面积未超过法定标准,提出用地申请,经村民委员会同意,乡(镇)人民政府审核后,报县人民政府批准。

爷爷的房产,我能继承吗?

网友清河问:我有一套房子要继

承,房子是我爷爷留给我的,我父母同意放弃,我父亲是独子,请问我继承这套房子要怎么办理不动产权证?要提供哪些材料?

答:从该网友所诉的情况来看,根据《继承法》第十条的规定:遗产第一顺序继承人为:配偶、子女、父母。这里面是没有孙子,所以说该网友是不能法定继承爷爷的房产的。如果想取得这套房产的产权,就必须由继承人先继承该房的产权后,再将房屋赠与或转让给该网友。

老家自建房如何办不动产权证?

网友果味红茶问:自己在外地打工,家中老父亲在自己家的老地基上重新建房,如何办理不动产权证?

答:对于农村自建的私房,到市

国土部门办理不动产权证,须提供《建设工程规划许可证》、《建设工程竣工验收规划条件核实证明》、《土地使用权证》和房屋已竣工的材料以及不动产权籍调查表、宗地图、房屋平面图等资料。

县市间转移公积金,需哪些材料?

刘女士问:因工作调动,从赤壁调到崇阳,现公积金账户显示封存状态。请问公积金账户怎转移到新单位?需要个人准备哪些材料?

答:提供新单位的单位账号,本人或原单位的财务人员(经办人),带身份证复印件及工作调令或新单位的劳动合同,到转出地的公积金机构办理就可以了。

(黄兰芬/整理)



关注咸宁新闻网微信
xnnews



更多精彩活动和免费礼品等你来