

容积率、绿化面积、楼间距、物业成重要指标, 专家指出:

“屋外细节”关乎房屋舒适度

看一套房子的舒适度,除了众人脱口而出的户型与朝向外,容积率、绿化面积、楼间距以及物业公司的管理水平等“屋外细节”也是重要的参考标准。

容积率影响舒适度

记者采访发现,不少购房者只知道“容积率”这个词,但真正理解“容积率”含义的人占了很小的比例。一位购房者表示,自己买房就看户型是否方正、通风、景观规划有哪些,并不关注容积率。做IT的刘小姐表示,她大概知道容积率跟居住舒适度有关,但是并不清楚容积率多大才是最好的。

业内人士表示,容积率是指小区总建筑面积与总用地面积的比值。一般来说,容积率低的小区居住密度低,舒适度

高,私密性好。通常情况下,住宅容积率的大小会被限定在0.5至5之间。据了解,多层住宅为主的小区,容积率一般在1.0至1.5之间较为适宜;而小高层或高层小区可达2.0以上;纯别墅小区的容积率多在0.8以下,部分位于城郊的别墅项目由于占地面积大,建筑面积较小,因此容积率甚至可以做到0.5左右。

绿地率与绿化率

业内人士表示,政府有规定指标,一个舒适度良好的小区绿地面积不应低于30%。值得注意的是,这里说的绿地面积

指的是“实际绿地率”而非通常所讲的“绿化率”。绿地率是规划指标,描述的是居住区范围内各类绿地的总和与居住区用地的比率。绿化率是绿地垂直投影面积之和与占地面积的百分比,比如一棵树的影子很大,但它的占地面积很小,两者的具体技术指标不同。在小区的规划中,计算绿化率所指的绿地,简单的说,有块草皮便可以计入,所以绿化率有时能做到60%以上。

好物业提升舒适度

有句业内名言叫“买房一阵子,物业服务一辈子”。一套好房子不仅要有优质的地段、质量、户型、朝向、配套等等,还应具有优质的物管服务,而这也是最容易为人们所忽视的。有购房者认为大部分时间都待在房子里,跟物管没有多大交集,所以只要将房型等硬性指标挑选好就可以了。然而,因为物业而搬家三次的王女士却实实在在感受到了物业的重要性,“乱扔垃圾、邻里争吵、盗窃泛滥的日子终于结束,住在一个拥有好物业的小区让我放心、舒心”,王女士说到。

楼间距最直接关乎舒适度

楼间距大小与日照、采光有着重要的关联,这也是关乎居住舒适度与否的最直接因素。过近的楼间距不但会导致小区内道路狭窄、停车位置不足等问题,而且也会缩短低层住户的阳光照射时间。另外,过近的楼间距对于业主的生活私密性也会产生不好的影响。

(楼市记者 陈晓翠)

小户型也能住得舒适

最近几年房价一路猛涨,对于刚刚工作的年轻人来说,房子是前进路上必须解决的首要问题,不少人为了结婚,选择购买小户型的房子,但是小户型并不意味着不舒适,只要户型设计合理,外加上装修得当的话,照样可以居住的很舒适。

一般来说所谓小户型,是指建筑面积在35平方米左右,卧室和客厅没有明确划分,有整体浴室,开敞式环保节能整体厨房的房子。但是总体来说小户型是一个比较宽泛的概念,泛指面积比较小的房子。

目前从济南市场来看,小户型房源比较多,有丁豪广场、华强广场、国奥城、玉兰公寓、未来城等,这些项目大都有30到60平米的小户型,房源总价比较低,能够满足年轻人的住房需要,又能不超出年轻人的支付能力。

小户型居住要舒适,首先户型设计要合理。以丁豪广场为例,其目前在售的小户型有40平方米一室一厅一卫的产品,其最基本的功能基本覆盖到了,房子有开放式的厨房,有独立的卫生间,卧室和客厅连在一起,卧室稍作分割。

而丁豪广场60平方米的一室一厅一卫产品,功能更为齐全一些,除了有单独的卫生间和厨房,还有衣帽间,客厅和餐厅连在一起,卧室和客厅在一起又稍作分割,加上一个阳台,各项基本功能都覆盖到了,比40的户型更为舒适。

一般在选择好户型以后,最重要的就是装修了,装修的成败也直接关系到房子的舒适度。总体来说装修尽量要简单化,不要摆放过多的家具,尽量摆放一些低矮的家具。同时,尽量选择一些浅色的家具,避免压抑的色调。另外,巧妙地运用隔断,可以提高利用率,实现各个空间的互动和交流。

(楼市记者 刘万新)



本广告不作为任何要约,确切内容以政府最终批准文件及双方买卖合同为准,最终解释权为开发商所有

再没有一种私藏 比窗前3万m²山色更奢侈

入住公园,已经是众人对居住的终极梦想,而占据3万m²山体公园的一线观景席位,更是珍贵难得的人居奢求。

11栋绝佳观景席位,为公园5区再添亮点;直面3万m²大公园,百米山体视野无建筑遮挡,

推窗即见繁花似锦,挥手即揽春风浮动,更有通透板楼畅享阳光春色。**邀山入户,也不过如此!**

I1精品95-157m²纯板楼盛情绽放,即刻邀约
2万抵5万,最高可享10m²面积赠送!



I1栋楼

五期规划图

2万m²河岸公园
3万m²私家山体公园

雅思贝尔幼儿园
阳光100小学

4万m²商业地标美乐汇
世界零售巨头沃尔玛

新世纪影城

法国雅高旗下五星级美爵大酒店

品牌运营名流会

From 10 to... 阳光100十年 幸福与世界同步

1期 国际滨河小镇

2期 北欧坡地小镇

3期 山地都市小镇

4期 河畔商业广场

5期 山地公园社区

国际生活邀请专线

8716 9999

+86 531

www.jnss100.com

http://weibo.com/sdjnss100

接待中心: 济南市阳光新路19号

开发商: 济南阳光100房地产开发有限公司

整合推广: FlaHalo 风火广告(北京)