

商报看房团，周六启动啦！
赶快拨打967096参加吧

鲁南商报置业俱乐部看房团就要启航啦！本周六，由本报组织的金秋看房团活动，将带领购房者到河东区、北城新区、临沂城三区、城南区4大片区的近十个楼盘看房。

自本报置业俱乐部正式成立招募会员以来，每日报名人数不断刷新，许多会员强烈要求参加看房活

动，享受团购优惠。根据会员的需要，本报与积极与临沂各大热销楼盘协调，本周末将启动首期看房活动。截止昨日，电话和网络报名人数已达近百人，有意看房的市民还可继续报名。

本次看房团所看区域基本涵盖了临沂各住宅片区。昨日，参加看房团活动的楼盘也基本敲定，其中包括滨河板块的中德华尔兹、光耀·荷兰水乡、中铁·东来上城和冠亚星城；北城新区的沂龙湾、颐高·上海街；市区精致大盘涑河城邦、颐龙恒泰、桑提亚纳、银座中心等热销楼盘。

为了给看房者提供最好的服务，本报房地产工作室对此次活动做了精心部署和筹备。不仅活动全程免费，看房活动中，还将邀请房地产专家，全程为会员服务，分享国家房地产调控政策，介绍临沂房产发展现状，讲解有关看房知识。

活动报名将持续到本周五，报名电话15953989061、967096，或者加入鲁南商报置业QQ群125841249。在周六上午8点半，有意参加活动者请准时到火车站广场统一乘车，前往各即定楼盘。

由于看房活动需要不停的走动，本报友情各位会员，穿一双合脚的鞋子，并涂抹防晒霜，还可以带着小本本或者相机，记录下来各楼盘的情况，以后回家之后细细分析。

(专刊记者 王鲁娜)



看房最值得关注的七大问题

秋季是看房、买房的旺季，开发商们忙着开盘，市民们忙着看房。然而看房中的学问您都知道吗？本期《楼市周刊》为您介绍一下看房时最应该关注的几个问题。

1、房屋的朝向

良好的朝向，可以保证大量的阳光通过窗户直射入室，改善住宅室内环境，如光、温度、卫生状况，对居住者的身心健康十分有利。

窍门：通常认为，住宅朝向以正南最佳，东西次之，朝北最差。当然，考虑朝向，除了上述因素外还应考虑开窗时所面对的环境，即窗景。窗景应当趋利避害，趋优避劣。同层南北不同朝向的价格平均相差10%—15%，甚至20%以上，价格和朝向平衡后选择为佳。

2、采光与通风

受光面大小、朝向，以及是否直接采光将会影响住户的生活质量。住宅的通风要满足人对空气流动的基本要求，开启门窗时要保证室内外空气顺利流通，特别是在炎热的夏季要有穿堂风。通风的另外一个作用是能迅速排除房间内部的异味。

窍门：选购住宅时，其主要房间应有良好的直接采光。一套住宅最好占据住宅楼的两个朝向，如板式住宅的南与北、东与西，塔式住宅的东与南、南与西等。如果只占据一个朝向时(如板

式住宅的“眼镜房”)，通风效果就要差一些，这时可以考虑利用门窗、通风井、天井及机械装置通风。

3、功能区域和面积是如何分配的？

理想的住宅中，起居空间由过厅、客厅、起居室、健身房、琴房、书房、工作室、卫生间、卧室、储藏室、阳台等组成，按各自功能可汇总为“污、洁、动、静”四大空间。

窍门：三房一厅两卫双阳台，两房一大厅双卫双阳台或一房一厅一卫一阳台。这些房型是适合三代人口的可分可合、自由分隔房型、建筑面积分别在70—130平方米，主卧室15—25平方米含书房，次卧室10—12平方米，卫生间4—6平方米，阳台4—8平方米，工作阳台3—5平方米，洗衣房4平方米。其中，客厅是房型设计中的重心，客厅宽度不小于4米的大开间，能够体现房型设计中的“客厅效应”。大厅的功能主要是家庭起居、会客，最好其朝向为南向或景观向。

4、小区的环境与配套如何？

现在随着居住质量的不断改善，居住环境的好坏成了一个不容忽视的问题，而

且小区配套设施是否完善也是这个小区成熟与否的标志。

窍门：不仅要求有较高的绿地覆盖率和景观建设，而且还要真正能为己所用。另外还要考察所购买的楼房之间的间距、容积率、建筑密度和四周污染情况。生活方面要看小区的市政配套设施、生活配套设施、休闲配套设施、交际配套设施以及购物条件等等。此外还有小区的学校、超市、会所、健身娱乐等生活配套设施也应仔细考察。

5、哪家物业公司管理？

物业服务的好坏是房屋是否升值的一个重要因素。好的物业管理会给自己将来的生活带来便利，而差的物业管理不仅会影响到自己的日常生活，还可能引发大量的纠纷。

窍门：看房不可不问物业管理，要积极主动向有关人员打听负责小区服务的物业管理公司，最好能查看他们的有关资质、实力的文件，亦可去他们现服务的其他小区打听有关他们的服务行为。

6、房屋的楼层

一般来说，在不考虑个人因素的情况下，住宅楼在

总层数的1/3以上、2/3以下为较好层次。选择层次要考虑遮挡及采光情况、生活的便利程度、环境要求、家庭人口年龄构成及健康状况、住宅楼的总层数。

窍门：在选择底层时，首先要仔细检查防潮设计和措施。其次，注意各种管道是否畅通，底层因布置了各种管道尤其是下水道，如果管道质量差或设计不合理，则管道易堵塞。再次，注意采光问题。

而在选择顶层时，要考察顶层的隔热、防水措施及其效果，看顶层是否设置通风板或做成坡屋顶，顶层的构造变化部位是否衔接良好，因为通风效果好易散热、散潮，而屋顶漏通常出现于构造变化部位。

7、电梯、楼梯是怎么设计的？

有关电梯故障和事故时有发生，不仅给人们的生活带来不便，而且还威胁到人们的安全。

窍门：看房时要仔细查看该楼盘所用电梯的品牌资质，是否有国家颁发的合格证书等。同时还要查看步行楼梯的安全情况，楼梯宽度是否符合标准，楼道是否畅通，发生危险情况时，是否有利于逃生等等。

(专刊记者 王鲁娜)

好房子让细节来做主

三招教您如何选到好房子

随着金九银十的到来，传统的房产销售旺季也随之到来。面对大量的房源，购房者也有点犯难，到底怎样才能挑到适合自己的好房子呢？为此，本期《楼市周刊》为您解读购买好房子的诸多秘密和细节，为广大购房者支招。

地段：生活配套完善才是好地段

通常，人们买房子，首先要考虑的就是地段。有的人认为城市中心地段最好，也有的人认为沿滨河一带地段好。而郊区的房子，大家普遍认为地段不太好。其中各种城市配套不完善，工作地方和生活距离太远等因素导致郊区的房子不受关注。

光耀荷兰水乡的销售经理告诉记者，选择房子的地段可以参考一个标准，就像在临沂城里，看你要选择的房子的两至五公里范围内，生活配套怎样。“如果这个区域内有学校、医院、菜市场 and 商场超市就可以认为是好地段。”

物业：好物业能给业主归属感

现在很多市民购买房子，往往忽视了一个很重要的问题：小区的物业管理怎样？很多业主住住要等到入住后才发现小区的物业太差，而影响到日常生活。

沂龙湾小区的项目负责人表示，良好的物业管理能够延长房屋的物理寿命，降低物业的物理损耗程度，能起到保值、增值的作用。

“购房者在考察住宅物业管理时，应从社区的绿化、管理人员、停车场是否有序等方面查看。”该负责人指出，好的物业可通过多种方式丰富社区文化生活，增进邻里关系，缓解人们平时紧张、高压的工作压力，进而营造出一种氛围，让业主之间产生一种亲切感，让每一个业主产生家的感觉。

厨房：小空间 大文章

厨房在一个家庭中扮演的角色尤其重要，因此，在选择房子时应该把厨房的户型设计作为选择房子的一个依据。

开发区冠亚星城的项目负责人介绍，厨房是一个重要功能空间，也是一套住宅设计中见功力的地方，对应不同家庭结构，厨房的功能要求也有所区别。从功能上来说，除了面积足够大外，厨房的位置首先要贴近入户门口，以避免蔬菜和垃圾进出过多污染居

室环境。从结构上来说，一般以“一”字式厨房最为合理。

此外，还要看厨房管道的走向安排是否合理，最好选择集中管道外移，各种管道不穿楼板的住房。

(专刊记者 王咏梅)



当好置业顾问
争取团购优惠

本报购房俱乐部会员火热招募中

☎ 967096 15953989061

QQ群：78501142