

看朝向选位置,那些选房的小技巧

社区中位置与地势的选择

通常房屋在社区中的位置选择在巷子底,即是社区最下面的位置,这个位置交通流量比较少,房子比较安静;另外一个就是私密性比较好。

接下来是地势,地势一定要平坦。有地下室没有关系,后面可能是伸下去,但是前院一定要平坦。通常不建议选择比路面还低的住宅,不仅仅是风水角度,主要是从舒适角度,而且通风比较差。如果后院不是很好的话,房子就会很潮。另一方面,也不能比路面高出很多,高出一尺、两尺,这个是比较好的地势!

朝向的选择

中国人通常选择南朝向的房子,很少愿意选择西朝向的。这里面有一个问题,大家知道通常车库是放在前面的,无论是迎面进的还是侧面进的车库。即使是侧进车库,其窗子还是在前面。通常需要采光的是主人房和客厅,其实是这两个地方需要朝南,所以从舒适的角度来看,房子的前脸应该是朝北的,这样主人房通常在后面,因为主人房需要安静。这样就保障了客厅和主人房朝南,冬暖夏凉,这是最理想的朝向。

朝西的房子就非常的增加能耗。朝向,当然是朝西开了很多窗,那么窗的作用就是,热能能进来却出不去了,这样夏天就会非常的耗冷气,冬天又晒的时间较短,西向也是比南向冷。

当然建商从土地最大使用效率的角度,会忽略朝向,这样朝向各个方向的都有。房屋开发的时候,有专门的社区美容师,对社区的整体进行设计,其原则是:邻居的设计

必须互相不同,外表设计和砖的颜色必须不同;从审美角度来说,不仅仅实现居住功能,同时有一定的景观效果。社区整体设计从经济效益和审美的角度,有可能牺牲一部分朝向,但是主人房等主要房间通常都会放在南朝向上去,建筑商会根据地块的不同朝向采用不同的设计,比如朝西的房子,他们会把主人房或者大厅放到侧面的南面去。

判断房屋的朝向有个小窍门,大多时候仅仅从街名就可以判断出来,比如街名后缀为Ave的是东西朝向,后缀为Road,Street或Drive的是南北朝向,后缀为Court,Place的一般是小路尽头,一排房屋围成一个圆圈,没有正南正北的。

怎样的户型才是理想的

明亮是非常重要的一个标准,大厅要明亮,厨房要明亮,不是说开灯以后的明亮,而是在自然光线下,房屋的窗户要大。一楼与二楼的厕所,最好也要有窗;通常一楼比较开阔的房子,这样的户型比较容易销售,这样的房子你将来想出手的时候也是比较容易的;二楼的过道给人的印象也是很关键的,上了二楼以后,光线也要好;客户普遍不愿购买那种上了二楼像钻山洞一样的房子,一直需要开灯,一是不利于节能,同时心情上也是比较容易受不好的影响,人们普遍还是有趋光性。

地毯与地板的权衡

木地板的造价通常比地毯要高一些,对于中下档次的房子,建商只是在入口处放一块地板。一楼的进厅与过道,家庭成员集中的地方,经常走的地方,如果在二楼这些地方安装地毯,就会磨损比较严重,时间长

了就和周围的地毯颜色不协调了。地板在这些方面就会好很多,除了阳光经常晒的地方会变色,其他的耐磨程度都会比地毯好。而且地板便于打理和清洁,不会像地毯那样滋生细菌和藏污纳垢。一楼铺地板,一进门会感觉非常清新亲切,非常高档。

地毯容易积累灰尘。虽然空调有过滤网,但是还是有很多没有过滤掉的尘土。凡是安装浅色地毯的人就会注意到,每一家沿着墙,在地毯上就会有一道黑印,这个地方是吸不到的地方。地毯也有很多好处,它比较软,舒适性好。家里孩子或者老人如果不小心碰到或者是跌倒,就不会有问题;同时楼板走起路来比较安静,加之楼上基本上较少人走动,也非常干净的。

油烟问题

中国无论南面还是北面的人,做饭都是油烟很大的。那么保护厨房不被油烟侵蚀,就是一个非常重要的问题。油烟问题处理不好,如果充满油污的住房将来拿到市场上卖的时候,买房的人不一定是中国人,就会感觉非常不好,对房屋的价格大大地打了折扣。体现房子卫生的,第一就是厨房,第二就是卫生间。

解决油烟问题有两个方面,第一个,就是把排烟的管道通到户外。不是像美国这种在室内循环。美国的抽油烟机是用丝网过滤的,只是定期洗丝网;而且是就地循环,据说是干净的空气又排到了室内来了。——这种方式是不适合中国人的烹饪方式的。第二,就是要选择大功率的、可以吸油的抽油烟机,必须是针对中国厨房设计的。通常在定制新房的时候,要告诉开发商



我们华人需要的抽油烟机,可以和建商谈判,要求建商给予安装适用中国厨房的抽油烟机。建商要确认该产品品质过关,可以给予品质保证期。否则出现问题,如出现火灾等,建商可能因为你私自更换住宅设施而要求免责。

主人房在一楼、二楼之权衡

通常年轻的夫妻喜欢二楼的主人房,除了舒适外,而且视线很好,景观好。但是年纪大的老人们则较喜欢在一楼设主人房。如果你早上很忙突然忘记什么东西,你可能就要楼上楼下走上几次,这对上了年纪的人来说,确实是个沉重心理负担。甚至有的年纪大的人干脆买一楼的房子,有地下室可以,但是一楼带地下室。对面临退休的人来说,他们不喜欢整日上下下的。而且一楼的房子还会比较节约空调,没有二楼挑空空间。一楼相对来说,占地面积要大,视野也会更加开阔,所以也有客人喜欢买只有一楼的房子。如果年轻人喜欢二楼,家里又有老人的,建议要挑选楼下有大卧室的、有全卫浴卫生间的房型。这样老人可以在一楼洗澡,比较方便。如果家里是三代同堂,这个选房条件是尽孝的基本考虑。

美国“房屋间距”的玄机是什么

到美国买房,他们在看房的过程中,发现有的社区看上去密密麻麻的,有的社区看上去宽松舒坦……他们中的大多数都选择了房屋间距大的社区,因为间距大了,自己屋子的私密性才会更好。

房屋间隔与社区地块划分

一个小区的开发是有规划的,一般来说,地段好地价贵的地区,“容积率”就会高一些,地段远地价便宜的地区,“容积率”相应低一些。

地段位置好的学区房,即使“容积率”高一些,也不乏买主。

社区中哪些位置的房子占地面积大?

在道路拐角处的拐角房和小路尽头的房子,地块(Lot)就可能大一些,因为“拐角房”有两面向着路,“小路尽头房”的地块是呈扇形分布。

还有就是社区最外围一圈的房子,你的地块没有增大,但可能因没有其他房子遮挡,你的视野开阔了,显得你的地块增大了,或者因为后面有树林而变得私密(Privacy)。

社区中哪些位置的房子最抢手?

一个小区,“夹心饼干房”是占比例最多的,“拐角房”和“小路尽头房”则是少数,这就是为什么“小路尽头房”的地块卖得最快,它既可能是外围的“周边房”,又有扇形的地块,物以稀为贵嘛!

两房间距多少最合理?

一般来说,随着房屋体积的增大,其间距也要相应的增宽,小户型房的间距可以是一个车库门那么宽,中型房的间距应为两个车库门宽,豪华房产其间距应为三个车库门宽,违反这个规律,小区房产就会显得不协调,过于拥挤。



券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

人寿保险 养老保险 资产规划
伤残收入保险 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

纽约人寿
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 养老保险 资产规划
- 伤残收入保险 长期护理保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿
优秀业绩奖会员
三十年专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com
6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071