

# 买房时看沙盘常见问题 这6个Tips要牢记!

每一个沙盘都是按照一定比例制作的。确定比例后,你只需要用小尺子大致量一下,就可以知道家到地下车库入口的距离、小区里面道路的宽度等。由于我们一般人观看模型是俯瞰的角度,而观看现场是平视或仰视角度。因此,沙盘上的设计往往比实际社区规划稀疏很多,同时也会给人高绿化率的感觉。

1)比例:确定沙盘是否按照实际规划比

例制作,合乎规格的沙盘中能够看清楚楼间距和小区内道路布置等基本问题。

2)绿化:要了解沙盘中绿化的建设与实际是否一致,因为很多沙盘中的绿色与实际出入很大。

3)朝向:首先要分清南北朝向和东西朝向,关系到房子的采光、通风等问题。

4)停车位:问清沙盘上停车场和地下车库的具体位置以及车位与户数之间的比例,

以便根据自己的需要选择临近或远离停车场的房子。

5)周边道路:了解沙盘中显示的小区周边道路是否真实存在、道路的建设进度及开通时间。

6)未标注建筑物:沙盘上会有一些方形的“小摆设”,它们很可能是垃圾房和变电箱之类的设施。

此外,有一些只有置业顾问才了解的小

tips,大家也记得多参考。

趁着接待你的置业顾问没有使用语言攻势的时候,安静地看,等初步选择好了自己喜欢的位置楼层,再询问。从小处着眼,细细看来,很多细节,可能就会影响你今后的居住和生活。一个垃圾处理站,在沙盘上就是个不起眼的小方块,别忽视了。

要记得一边质疑一边看买房,并且要反复多次地看。

## 什么是梯户比? 常见房屋的梯户比有几种?

梯户比是指电梯数和每层楼住户数的比例,例如一层楼数有2部电梯4户家庭,那么它的梯户比就是2:4。

梯户比越高就代表人口居住的密度越大,住户等电梯的时间也会更长。根据数据调查来看,每部电梯的服务对象如果少于20户的话,那么电梯就是随叫随到的状态;若是服务对象在50户左右,那么电梯就经常都是处于高峰期的状态。

常见房屋的梯户比有以下几种?

1、一梯一户

一梯一户的住宅四周没有任何妨碍,南北通透、采光通风效果都不受影响,不过这种梯户比的社区容积率低,价格自然也会比同地段的其他住宅要贵得多。但在电梯的使用方面,确实非常方便,可又会造成公摊面积大,得房率小的问题。

2、一梯两户

一般来说,市场上大多数花园洋房都是一梯两户的设计,在采光通风方面体验感也是不错的。只不过因为每层多了一户,公摊方面也降低不少,在得房率方面优于一梯一

户。

3、两梯四户

很多高层住宅都是两梯四户的设计,超过两梯四户的社区已经可以被称为是高密度社区了,虽然有设计好的户型,但是每个房间都会因为高梯户比的原因而存在种种不足。

4、两梯六户

这种梯户比就比较拥挤了,由于设计的原因,还可能会出现部分房间无窗户或者是厨房、卫生间出现暗室的情况,购房者遇到

这种情况一定要仔细察看楼层平面图,避开暗室。

梯户比越小,生活品质越高,居住越舒服。梯户比越高,房子价格上可能要相对便宜,可是房屋公摊面积大,一定程度上也增加了购房成本费。梯户比是多少比较好,必须依据自身的经济情况来挑选,一般的两梯四户、两梯三户,对于买房者而言,性价比是非常好的。



## 小高层一般指多少层? 如何挑选小高层?

**华府冷暖空调**  
专业快速,服务DC/VA/MD  
电话:240-421-7363  
9-153  
冷暖气机 热水炉  
中央空调 风管  
消毒杀菌灯 车库门  
维修 安装 保养  
代理:  
Carrier  
Payne  
Goodman  
冷暖气新机:  
零件10年保证 / 1年人工保证

小高层一般指多少层?

小高层住房通常指的是8-11层。对于楼房而言,通常1-3层为低层,4-7层为多层,8-11层为小高层,12层以上为高层,超过100米以上的楼层为超高层。对于住宅来说,小高层住宅是指8-11层的住宅,这种小高层住宅里面有载人电梯,但是没有消防电梯。

之所以小高层住宅的概念里面不把7层算在里面,是因为6+1的跃层的住宅是可以不设电梯的。所以小高层虽然是高层住宅,但是由于楼层比较低,又具有多层住宅的某些特点,从而深受大家的喜爱。

小高层与高层的区别是什么?

1、层数不同:高层在10层以上,小高层

在7-10层。

2、容积率不同:高层容积率一般在3.0以上,小高层容积率一般在1.5-2.0之间。

3、成本不同:高层房价要比小高层稍微高一些,因为运行成本较多。

怎样挑选小高层?

1、楼层不宜过低。

如果大家生活在底层的房屋中,房屋离地面近,常常能倾听到树枝敲打窗户,要说心理上舒适,这里是好的;同外部保持现实联系,不用朝下瞧人。一层到三层离地面,虽然得到心理上的舒适感,但是低层空气循环减缓、阴影和湿度大、通风不好的楼区污染也比较严重。

2、8-11层不宜选。

8-11层会有尘埃、有害物质停留,由于“峡谷效应”的影响,在街道风的作用下,含有灰尘的气流不是平稳移动,而是在高楼之间的某个区间上下“徘徊”。近地面的污染物随气流上升到一定高度后又向下或水平方向消散。这个“高度”,大概在30米左右。也就是8-11层之间。

3、6、7层比较好。

小高层的6到7层是比较好的,但是关键还是要看自己周围的具体环境,小高层虽是高层住宅,但层数较低,又具有多层住宅的某些特点,但防火要求并不如高层建筑防火要求那么高。6、7层的房屋楼层不算太高,不论是安全性还是隐蔽性都比较好。

**方氏冷暖**  
Carrier Trane 9-152  
240-651-9115  
空调维修  
冷气暖气  
维修安装  
质量保证  
价格合理  
专业中央空调

**高氏冷暖**  
住家商业 安装维修  
住家空调 抽风马达  
商业空调 风管改装  
水电改装 热水炉  
机器10年 1年人工 价格合理 品质保证  
代理多种名牌空调设备  
Carrier, Bryant, Payne, Goodman  
电话:(240)636-8420

**安居冷暖空调公司**  
Infinity Air LLC 9-147  
代理多种名牌空调设备  
Carrier, Bryant, Payne,  
Goodman  
专业技术执照  
HVAC Master & Contractor License  
电话:571-334-9893  
Licensed, Insured

**冷暖考版**  
冷暖  
考版  
冷暖  
考版