

夏季看房 更能发现细节问题



天气酷热，大家都不太愿意跑东跑西地看房。但是有一些购房者不得不买房，必须去看房。其实在夏季看房更容易发现一些细节问题，比如潮湿、通风采光、隔热等，而这都是在其他季节不容易发现的问题。

看防潮

我国属于季风气候,大部分城市降雨都会集中于夏季,这就给购房者考察室内防潮做得好不好提供了便利。尤其对于底层业主来说,了解房屋防潮问题十分关键。如果防潮措施不到位,屋内潮湿发霉,会影响身体健康。建议选择底层有架空层或做半地下室处理的房屋,这样能对防

潮起较好作用。

看通风

我国夏季多刮东南风,我们说的通风好也常常说的是夏季,毕竟冬季天气寒冷,除了必要的通风,大部分时间我们都会关窗保暖。那么如何判断通风的好坏呢?首先看楼层的朝向,楼层南北通透的房子,通风好,容易形成空气对流。其次看楼栋、楼层排布,楼栋从南到北、楼层从低到高排布合理才行。第三看楼间距,如果两栋楼的间距超过楼高的1.2倍,通风就不会有问题。

看采光

夏季阳光充足,建议购

房者一天选择多个时间段全方位来看房屋采光效果。比如晴天的上午和下午各看一次,看看早晨几点能看到阳光,下午几点房屋里没有阳光。

看防水、排水

夏天雨水多,因此如果小区的防水和排水做得不好,购房者很容易进入“看海”模式。而看防水主要看购房者所居住的房屋和楼栋,看看排水管道是否完好、房屋墙面是否有裂纹和渗漏,看看屋顶有没有漏水痕迹;看排水主要看小区,看道路环境,是否有排水措施等。

看隔热

如果你选择的是非顶楼,那么主要看楼栋外墙是否隔热,现在一般情况下楼房都会做外墙隔热。如果你选的是顶层,还需要关注顶层隔热层是否完善,采用蓄水池隔热的要检查蓄水池有无裂缝,如有裂缝可能导致屋顶漏水现象。看隔热如何的时候,建议你选择傍晚看房。经过一天暴晒之后,墙体散热、隔热处理不好的房子,傍晚屋内会特别燥热。

晚综

居家宝典

打造清凉阳光房



一杯清茶,一张躺椅,一片星海……阳光房里的惬意生活,让整个世界都明亮了。但是,在炎热的夏季,阳光房就变成了名副其实的桑拿房。那么,怎么营造清凉的阳光房呢?今天给大家分享几种遮阳方法。

一、顶部天窗

安装阳光房时在顶部预装天窗,阳光房的热气在顶部,打开天窗后热气会上升,如果想要降温,需打开侧面窗户,形成空气对流。但安装时需注意天窗的使用材料,不然雨季会漏水。

二、遮阳网或遮阳帘

在阳光房顶部铺设遮阳网或遮阳帘,这种隔热方式虽然比较传统,却会使室内温度降低一些。不过,很多人认为它掩盖了阳光房的美观性,而且让在阳光

房内的人欣赏不到室外美景。

三、隔热膜

还有一种方法就是给玻璃贴上一层隔热膜,它可以将阳光反射出去,实现隔热功能,既能解决阳光房温度过高的问题,又能阻隔紫外线,减少室内物品褪色,还能做到视线无遮挡,保持阳光房视觉通透。

四、喷水系统

在阳光房装上喷水系统,喷水把阳光房物体的热量带走降温,并且可以达到自动清洗阳光房玻璃顶面的功能。

最后,在阳光房里装上空调是必需的,夏天既可以降温,冬天又可以保暖。不过空调还是要作为辅助设备,环保节能的还是以上几种。这些方法有没有帮到你呢?

晚综

史海钩沉

古代为啥很少出现“房产热”

中国古代很早就有房产交易活动,也有从事房产中介交易的专门机构,但很少出现“房产热”,这与各朝代长期坚持执行房产交易的“限卖令”有关。

卖房须先告知亲戚邻居

房产的交易活动在宋朝达到繁荣。宋朝在房产交易方面建立了许多完备的制度,其中一些是针对出售对象的限制性规定。当有房产需要出售时,业主必须先征询族人、邻人们的意见,上述人群享有优先购买权,也就是手里的房子并不能自由交易,必须先问问亲戚、邻居要不要,他们都不要时才能拿去销售,这是“求田问舍”的另一层意思。这项制度不仅在宋朝施行,宋朝以后的历代也都沿用,一直到民国时期,报纸上还常有“某房已谈妥买卖,该业主的族人和邻居们如有异议请速与购房人联系”之类的启事。

官员不得在任职地购房

限制房产出售的对象,其基本出发点在于抑制兼并,西汉《二年律令·户律》中规定:“欲益买宅,不比其宅,勿许。”也就是说,想购置房产,要买的房产必

须紧挨着本人现有的房产。在这类“限卖令”实施的同时,各朝代还对向官员出售房产有着更严格的要求,比如元朝初年规定,任何人都不得向前往江南任职的蒙古官员出售房产,这项规定针对的是当时一些蒙古官员到江南任职后,在当地掀起一股强买房产的热潮,引起民愤。

明朝以“重典治吏”著称,在官员购置房产方面规定更严格,其中规定“凡有司官吏,不得于见任处所置买田宅。违者答五十,解任,田宅入官”。也就是说,任何人不得向在本地任职的官员出售房产,官员自己也不得购置,违反规定的一律就地解职,无论购置的房产价值多少,所涉官员还要挨50大板,花钱买的房子也得充公。

清朝类似的约束又进行了加码,规定“旗员历任外省,有在任所置产者,勒限责令,变价回旗。如有隐匿不报,查出财产入官,地方官失察,照例议处”。也就是说,出现官员在任职所在地购买房产的,不仅当事人要受到处理,知情不报的人也要连坐,发生此类事件的地方,当地相关官员还要负一定责任。

官员普遍租房居住

在中国古代,至少在宋朝以后,向官员出售房产时要格外谨慎了,因为很容易触犯相关法令,一不小心所涉房产就会被认定为赃款赃物,造成涉事官员丢官失财。

经过上述一系列限制性措施,人们购置房产的热情就大为降低了,甚至一些“刚需”也常常被压制,许多官员宁愿租房住也不愿意买房。唐朝诗人白居易初入仕途时在长安担任九品校书郎,一开始住在永崇坊的一个道观里,后来在常乐坊租了几间房子居住。当时的布政坊、永平坊、兴道坊、常乐坊都是“出租屋”的集中区。宋朝官员待遇较优厚,但官员租房居住也是一种普遍现象。

房产“限购”交易难

与“限卖”同时,中国古代也有许多房产“限购”政策,但各朝代往往把管理和调控房产的重点放在“限卖”上。房子买来却很难出手,即使能交易,又会产生沉重的中介费和交易税,还影响个人综合缴税基数的确定,人们自然不会热衷炒作房产了。这是中国古代很少出现“房产热”的根本原因。

晚综



市住建局 漯河日报社

联合发布 购房提示

尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣

传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账号,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话:0395-3105309,3515111。