



星铃丹工作室

助力寻找最合适的家

选房买房咨询服务说明

博客：<https://YYidea.com>

工作室：<http://86821220.com>

公众号：星铃丹Story

QQ群/微信：86821220





常见购房问题

选一手房还是二手房

这几个小区如何选择.....

大平层好还是叠墅好?

选矮点的楼层还是选高点的楼层?

这套房子送了好多面积，

选哪栋哪层.....

销售说小区卖的差不多了，就剩几个

房子能不能准时交付?

精装好还是毛坯好?

房子朝东那下午就没光线了.....

但我老家自建房几十年都没事。



买房选房 服务内容

A、多个小区横向对比

- 列出各个小区的优缺点；
- 涵盖但不限于污染、阳光、采光、通风、噪音、生活便捷度、通勤等因素等；
- 结合业主居住需求给出选择建议。

B、小区内各个楼栋情况分析

- 哪个楼栋哪个朝向相对安静；
- 哪个楼栋采光通风最好；
- 单个楼栋哪层楼性价比最高；
- 可通过阳光模拟算出各楼层阳光情况。

C、各个户型横向对比

- 推断每个户型的实际尺寸；
- 横向对比每个户型的优缺点；
- 通过算法模型，给每个户型情况进行评分；
- 结合业主居住需求给出选择建议。

用数据买对房



买房选房 服务效果

降低“入住后后悔”的风险：

- 1、避免信息盲区，全面掌握优劣势；
- 2、匹配个性化需求，提升决策效率；
- 3、科学评估性价比，避免溢价陷阱；
- 4、长期居住舒适度保障；
- 5、降低决策风险，增强购房信心。



总之：

- 1、让自己买的明明白白，选择适合自己家的户型；
- 2、花相对更少的钱，选相对更合适的楼栋楼层。
- 3、选择相对更好的房，有效提升居住体验。



为啥需要做这些？

问：

一个小区，不同楼栋层数不同，
矮楼同层比高楼贵。同一楼栋，中间
层最贵。怎么选？

若不同楼层

若不同楼栋

夏天晒12小时
冬天晒12小时
22000元/平方米

夏天晒06小时
冬天晒10小时
20000元/平方米

夏天晒03小时
冬天晒08小时
18000元/平方米

矮楼同层
20000元
/平方米

晒多久才够用？
是不是真需要
买贵的？

选高楼？
选矮楼？

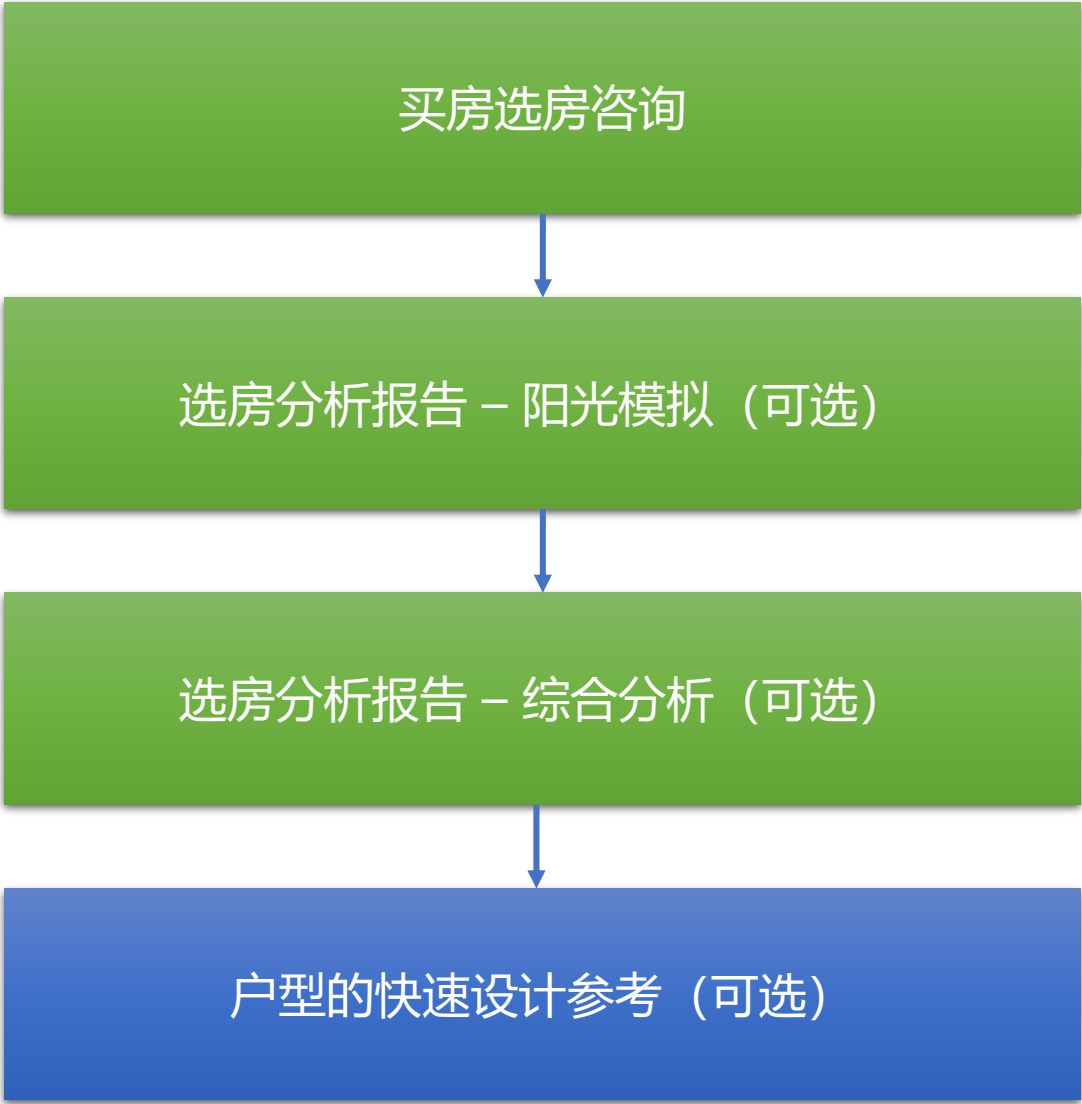




买房选房 服务报价

「信任预付制，服务零时差启动」：先付后答。

项目	单位	价格
买房选房咨询	每小时	100元
按客户需求对应出分析报告	份	500元
快速家具布局设计	平方米	2元





案例：阳光模拟

- ✓ 选择阳光性价比最高的楼栋；
- ✓ 选择阳光vs价格最划算的楼层。



案例一



案例二



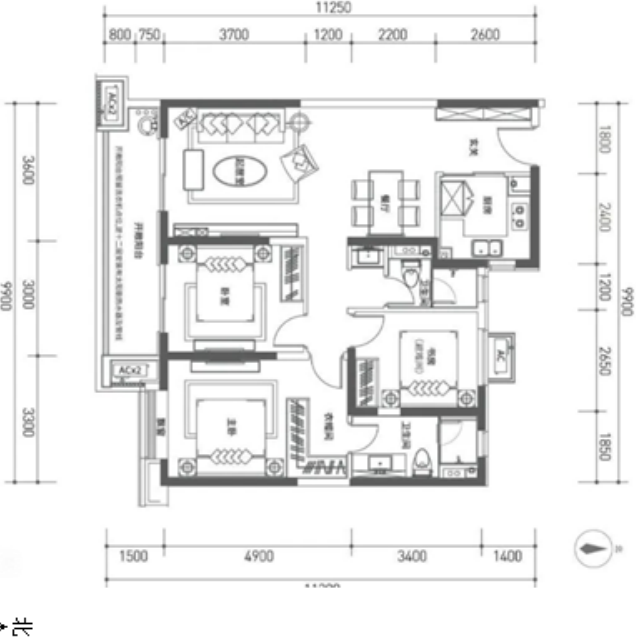
案例：户型评价模型 ①

✓ 户型并不能以一个总分来定义；不同户型适合不同家庭情况；选择当前最为合适才是最好的。

户型评价模型2.5版 星铃丹 86821220 无限策划

已评项：	59
未评项：	5
优总数：	36
良总数：	15
中总数：	6
差总数：	2
差评率：	3%
优良率：	86%

建筑面积：	119m²	所在省份：	江苏
实含墙面积：	89m²	所在城市：	启东
纯过道面积：	13m²	几家路门：	3家
电梯数量：	2台	几家看窗：	0家
一层户数：	4户	楼层数量：	24层
层高：	3.0米	前楼层数量：	24层
朝向角度：	180°	正南楼间距：	82米
房间数量：	3间	保险日照层：	5层
户型朝向：	正南-正北	预选楼号：	4-10东
		朝向：	



噪音	周围马路：	东	0车道	南	0车道	西	4车道	北	2车道	朝向：	#REF!
	周围环境：	预选楼栋在小区西北角，主要受西面4车道的噪音和北面噪音影响。									
环境	连廊边户，非连廊入户，从户型上看采光、阳光、私密性都不错；主要缺点是厨房窗户没朝北开、北房间被两个厕所夹着（两卫夹房），易吵易潮。										



案例：户型评价模型 ②

✓ 这里不仅有户型分析和装修设计，还有数据分析和数值策划，所以可根据自己对户型的了解，研究出算法模型，再不断优化。

✓ 分析每个空间、每间房：

- 楼盘资质和宣传分析、剩余房源查看（一手盘）
- 环境噪音、整体通风、每间房通风
- 整体采光、每间房采光
- 过晒问题、每间房的晒度、阳光遮挡
- 厨房油烟、厕所湿臭对空间的影响
- 窗户隐私、门口隐私、夫妻隐私
- 厕所数量和通风、洗澡便捷度、热水情况
- 每间房的空间舒适度
- 电梯拥挤度
-

19	整体阳光：	阳光	优	以冬至日看，一个主空间缺乏阳光。
20	客厅：	阳光	优	该空间有大半日或全日阳光。
21	餐厅：	阳光	差	该空间有阳光时间可能不足2小时或完全无太阳。
22	大房：	阳光	优	该空间有大半日或全日阳光。
23	中房：	阳光	优	该空间有大半日或全日阳光。
24	小房：	阳光	差	该空间有阳光时间可能不足2小时或完全无太阳。
25	大阳台：	阳光	优	该空间有大半日或全日阳光。



更多资料可：

☆ 翻阅星铃丹的博客，了解这人：<https://yyidea.com>

☆ 加微信：86821220，和星铃丹直接聊；

☆ 加QQ群：86821220，和星铃丹的客户们打探情报。

【科技人居设计】

——理性生活提案——

- 不擅华丽话术，专注事实拆解。
- 观点可能生硬，但求坦诚相待。
- 不为取悦客户，唯明优劣得失。

YD