

不少购房者都曾遇到过这样的问题,交房时的户型面积并没有像宣传中的那么大,其原因主要归结为市民在预售时被告知的公摊和实际公摊的数据相差较大。于是,住房公摊面积作为买房过程中不得不严肃考量的因素,也被越来越多的消费者所重视。但是由于目前我国尚无详尽的法律对公摊面积加以约束,究竟多大的公摊面积才最为合适,也成为广大购房者最为迷惑的一个问题。

公摊面积并不是越小越好



公摊面积并不是越小越好

房屋公摊面积作为买房过程中不可避免的重要因素被越来越多的购房者所重视,特别是对于小户型的房子来讲,相比于价格,房子的建筑面积也显得尤为重要,一旦公摊过高,小户型可以使用的套内面积就越发小,居住起来自然也就不那么舒适。因此,在购房过程中不少消费者都认为公摊面积越小则越好。“钱要花在刀刃上,公摊面积越大,肯定房屋的使用率就越低。”市民刘女士表示,“自己家的房子是高层100平米左右,其中有20多平米的公摊面积,而同样的面积,朋友家的多层房子分摊面积却在10平米左右,这么相比,肯定对方的房子要更为宽敞一些。”

“公摊面积的大小与建筑类型、配套等因素有关,一般来说,越高层的住宅,物业配套设施越多,房屋的公摊面积也就越大。”有多年房屋销售经验的李经理表示,房屋公摊面积是指分摊的公用建筑面积的简称,它与套内建筑面积之和构成了一套商品房的建筑面积,如果购房者过分地追求低公摊,很有可能影响到楼盘品质。“公摊面积需要在整个综合平衡的区间,因此并不是越小越好。公摊过高虽然会损失住宅面积,甚至要多花钱,但过低的公摊也意味着配套设施规模的缩减,而这样必然会影响住宅品质。”

“不少买房者一般都只问公摊的比例和面积,但不会问

公摊了什么,而买房合同上一般注明的也是公摊比例和面积,很少会注明具体公摊了哪些地方,某种程度上,人们习惯性地认为公摊面积无非就是走道和电梯,但其实像管道井、配电室、设备间、公共门厅、值班警卫室,以及为整幢建筑服务的共有房屋和管理房屋等都属于公摊面积的计算范围。”李经理介绍道,公摊面积包括两部分,一是保障业主正常生活所必需的公共建筑面积,另外就是单元与公共建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。为了提升居住品质,不少开发商在打造公共空间时必然会导致公摊面积的增加。如果是自住,购房者不应过分追求低公摊率。

“零公摊”多为噱头

而就在购房者集中关注公摊面积的同时,一些新开楼盘也适时打出了“零公摊”的广告,这在公摊面积云遮雾绕的时代,显然吸引不少消费者的目光。然而,所谓的“零公摊”真的是零公摊面积吗?一家地产营销中心的资深工作人员单女士向记者表示,公摊面积所占房屋的比例应该有多大,并没有硬性标准。通常而言,设施齐全、品质较高的房子,公摊面积比例会比较大。“像是住宅类的商品房公摊面积大致在10%到25%左右,而像多层住宅的公摊面积约10%至15%,小高层住宅一般在20%以内。”

“零公摊并不是没有公摊,一般来讲是指推出的房源均有大面积赠送,公摊面积几乎可以被填补。”单女士透露道,零公摊是不存在的,由于市场上大部分的房源属于期房,卖的是预测面积,可能到交房的时候,公摊面积会和预测的有出入,为了缓解资金压力,不少开发商纷纷推出各种打折促销活动,以吸引消费者,而零公摊作为一个宣传的噱头,实质上是一种营销的策略。“因为任何一套房子肯定有公用的部分,肯定要涉及到公摊,那公摊成本哪里去了呢,可能这样的一种推广方式在营销层面上可以吸引市场的关注。因此房屋的公摊面积要实地测量,根据房屋的使用功能和相关配套设施情况来定,购房者在买房前一定要注意看清楚所购房屋的公摊面积,不要盲目购买。”

购房宝典

选好房必四看 不能马虎



看位置

房产作为不可动的资产,所处位置对其使用和保值、增值起着决定性的作用。房产作为一种最实用的财产形式,即使买房的首要目的是为了居住,购买房产仍然同时还是一种较经济的、具有较高预期潜力的投资。房产能否升值,所在的区位是一个非常重要的因素。看一个区位的潜力不仅要看现状,还要看发展,如果购房者在某一个区域各项市政、交通设施不完善的时候以低价位购房,待规划中的各项设施完善之后,则房产大幅升值很有希望。

看配套

居住区内配套公建是否方便合理,是衡量居住区质量的重要标准之一。稍大的居住小区内应设有小学,以排除城市交通对小学校上学的威胁,且住宅离学校的距离应在300米左右(近则扰民,远则不便)。菜店、食品店、小型超市等居民每天都要光顾的基层商店配套,服务半径最好不要超过150米。

目前在售楼书上经常见到的“会所”,指的就是住区居民的公共活动空间。大多包括小区餐厅、茶馆、游泳池、健身房等体育设施。由于经济条件所限,普通老百姓购买的房子面积不会很大,购房者买的是80平方米的住宅,有了“会所”,他所享受的生活空间就会远远大于80平方米。

看绿化

但是居住环境有一个重要的硬性指标——绿地率,指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。值得注意的是:“绿地率”与“绿化覆盖率”是两个不同的概念,绿地不包括阳台和屋顶绿化,有些开发商会故意混淆这两个概念。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,所以有关规范规定:新建居住区绿地率不应低于30%。北京城近郊居住区绿地率应在35%以上,在市区附近,如果住区绿地率能达到40%甚至50%,就比较难得了。购房者不要被什么这园林那风格唬住,也许那个项目连起码的标准都还没有达到呢。

看布局

建筑容积率是居住区规划设计方案中主要技术经济指标之一。这个指标在商品房销售广告中经常见到,购房者应该了解。

一般来讲,规划建设用地范围内的总建筑面积乘以建筑容积率就等于规划建设用地面积。规划建设用地面积指允许建设的用地范围,其住区外部的城市道路、公共绿地、城市停车场等均不包括在内。建筑容积率和居住建筑容积率的概念不同,前者包括了用地范围内的建筑面积,而总用地面积一样,因此在指标中,前者高于后者。

容积率高低,说明居住区用地内房子建的多,人口密度大。一般说来,居住区内的楼层越高,容积率也越高。以多层住宅(6层以下)为主的住区容积率一般在1.2至1.5左右,高层高密度的住区容积率往往大于2,在房地产开发中为了取得更高的经济效益,一些开发商千方百计地要求提高建筑高度,争取更高的容积率。但容积率过高,会出现楼房高、道路窄、绿地少的情形,将极大地影响居住区的生活环境。

容积率的高低,只是一个简单的指标,有些项目虽然看上去容积率不高,但是为了增大中庭园林或是闪避地下车库,而使得楼座拥挤一隅也是不可取的。

在居住区规划中,应使住宅布局合理,为保证每户都能获得规定的日照时间和日照质量,要求条形住宅长轴外墙之间保持一定距离,即为日照间距。北京地区的日照间距条形住宅采用1.6至1.7H(为前排住宅檐口和后排住宅底层窗台的高差)。塔式住宅采用大于或等于1H的日照间距标准。如果住宅的日照间距不够,北面住宅的底层就不能获得有效日照。

如何判断购房的最佳时机

购房时机一:只要你需要,什么时候都可以买房

华远地产董事长任志强曾被无数人问到:什么时候买房合适?他最新的回答仍然是:只要你需要,什么时候都可以买房。任志强说:“这十年来,我有九次说过房价会涨,结果每次都涨,但大多数人还是不信,真信我话的那1%、2%买了,也确实都涨了、赚了。”专家认为,买房不宜过分观望,有合适的房子,该出手时就出手。

星凯领寓是星凯国际广场继生态豪宅、星凯天街钻铺、星凯国际大厦纯甲级5A写字楼之后重磅推出的全能投资明星产品,适用范围十分广泛,宜居、宜商、宜办公、宜会所,并且拥有星凯国际广场60万㎡商业集群的一站式完美配套,百万客群的汹涌人气,具有巨大的升值潜力与投资价值。

一直以来,星凯领寓凭借其城市中心区位优势,精装修的高端品质,零风险、低投入、高回报等特点,深受广大投资者的认可与青睐。2014年11月8日,星凯领寓经短期排卡后火爆开盘,创造了1小时劲销103套的热销奇迹。好房子不等待,果断出手正当时。

购房时机二:中央政府出台鼓励老百姓买房的政策

分析认为,如果中央有这样的政策出台,预示之前的政策没起多大的作用,等新政策实行至少1个月以后,购房者可考虑出手。2014年11月,央行决定,自该月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率;2015年2月5日,央行再次推出新政,宣布降低法定存款准备金率0.5个百分点,并对特定金融机构降准幅度更大。

降息降准新政的到来,正是给予了购房者千载难逢的购房时机,市面上好房源有限,持续观望只会令好房源被别人抢购一空。专家分析称,未来再次降价的可能性不大,因为地价越来越高,开发商的成本在不断提高,已经没有再降价的空间了。所以说,在房价还未往上走,别人还没有出手的时候,年前果断抄底正当时。

年底抄底抢好房,首选星凯领寓

星凯领寓位于红星美凯龙家居MALL的上方,坐拥星凯国际广场170万㎡首席城市综合体配套,40-75㎡精装公寓层高3.6米,总价24万起。为提升产品价值,保证投资者收益,星凯领寓战略携手途家,为业主提供不动产增值服务。途家引进美国先进的五星酒店管理体系,为托管公寓提供专业、高效、标准化的贴身管家服务,并通过旗下的“途家网”这一在线预定平台,帮助业主将房屋的闲置时间以酒店的形式进行经营或出租,使房屋在得到养护的同时赚取可观的收益,为业主开辟一条全新的理财途径。

据途家市场调研数据分析,星凯领寓与途家合作的公寓年出租率预计达70%,即每月至少出租21天以上,参考当前市场上商务酒店住宿标准260元/天,即每月预计租金收入5460元;按照途家五五分模式,业主可获收益2730元/月,全年平均可获得32760元以上的收益,如您所购星凯领寓总价24万,相当于每年可获得约14%的纯收益,7年左右即可回本,星凯领寓业主还可免费获得在全国146个城市途家公寓交换入住20天/年的超值服务。而且购买星凯领寓,加入途家托管会员体系,还可享受全国146个城市免费交换入住,让您一房在手,玩“赚”全球!星凯领寓可谓真正的投入小、零风险、高回报的全能投资明星!



分清三种购房合同

一是“纸质合同”

这是一种完全手工的合同,购房者在签订纸质合同前,最好仔细研究条款,按标准合同文本格式要求开发商填写相关内容签订纸质合同,并约定“商品房预售的,自本合同生效之日起30天内,由出卖人向房产局申请登记备案”。这是制约开发商备案的重要条款,购房者一定要留意。

二是“半网签合同”

合同文本中没有“已备案”水印字样,合同编号为10位阿拉伯数字,没有英文字母,而且是手写,非机打。购房者为规避风险,签订合同后,可要求开发商出示《合同备案登记表》,以证明将办理备案。

三是“网签合同”

网签合同文本中,带有“已备案”的水印字样,其最大的标志是合同首页有“合同编号”,以英文字母E开始,后排10位阿拉伯数字,并且是机打显示,这种合同签订后,开发商在网上输入合同内容即为备案。

