

购买洋房需注意这些 底楼和顶楼谁更好



狭义上来讲,电梯洋房就是多层加设电梯的房子,电梯洋房往往做成6+1的形式,一梯两户装有电梯。广义上来讲,电梯洋房是一种理念,而不仅仅是电梯多层。一般都是做成花园式的,或者英伦风格式的,把多层的优点放大化,缺点(没有电梯)撇除,无论是绿化率,还是容积率都是可圈可点的。那么,在购买多层洋房时须注意些什么?

底楼和顶楼谁更好

经常有人纠结,买花园洋房的时候,顶楼和底楼哪个好?其实两者各有利弊,具体可以根据自己的实际情况进行选择。

底层:有一些楼盘的底层住宅会额外赠送一个小花园可以种点菜,而且现在很多新式的多层住宅,底层住宅下面还会有一层地下室,这样一来,湿气重的问题就会得到很大的缓解。

建议:有老人常住的家庭,多层没电梯的话,选择一层还是有很大好处的,出出进进都非常方便,如果有地下室的话,也会比别的楼层用起来更方便。

顶层:其实大家都知道多层顶层住宅相比较其它楼层会更加安静,私密性也会更好一些,但往往又会遇到顶层夏热冬冷的麻烦,没电梯的话,爬楼梯也是一件难事。

建议:喜欢安静和私密生活的小两口其实完全可以选择顶层,中间非楼头的顶层会更好一些,就是夏天的时候会多出几百元空调费,每天爬楼梯累一些,但如果遇到那种顶层送阁楼并且带电梯的顶层,那所有问题就都迎刃而解啦!

开发商实力是硬指标

买洋房一定要看开发商的实力和开发经验,因为实力是项目得以顺利完工以及项目自身配套得以实现的先决条件,如果开发商以前都没什么拿得出手的项目,这样的开发商造出的房子品质也难保满意。所以,选择实力开发商的品质项目是花园洋房升值、保值的要素。

物业管理怎么样

花园洋房尤其是底楼,其安全防护措施一般不是很严密,而拥有严密的安保措施是安居乐业的重中之重,出色的小区物业管理也可项目升值添砝码。所以,在购买房子之前不妨去打探一下物管问题。

赠送空间多长个心眼

错层、退台处理使建筑增加了更多的空间,尤其是赠送空间,但这对建筑结构的复杂性和安全性会造成较大的影响,对保温节能也比较不利。因此,在墙体、门窗、露台、屋顶等维护结构,应该有特别的强化处理。

另外,还要考虑花园的舒适度、实用性、利用率究竟怎么样,其尺度、位置、采光通风条件是否良好?千万不要为了“花园”的概念盲目购买。因为,不管开发商怎么宣传说花园是赠送的,其实终究是由消费者买单,正所谓羊毛出在羊身上。同时,花园面积是不是计入产权证,还是属于小区业主共有?一定要在销售前问清楚。

美国的买房主力军是谁



根据美国商务部公布的数据,2015年第三季度末美国国家住房拥有率为63.7%,这意味着还有36.3%的家庭是依赖租房来解决栖身之地。美国不同年龄段人群买房的比例存在较大差异,25至44岁人群成为购房比例最高的人群。

先租房后买房是一种生活方式

先租房后买房是美国人成为有房族的一种方式,但现在民众买房则面临一些困境,有的人是因为房价高、收入低买不起房,有的人是背负债务较多,只好先还债后买房。而在美国房地产市场还存在一个大的制约因素,那就是住房库存量低,二手房的库存量只占现有住宅的1.9%,在好的社区新建住宅炙手可热,即使价格较高,也还是不缺买主。那么美国哪些人是购房的主力军,他们购房的主要考量是什么,年轻人和中老年人在购房上有什么不同,这些都可以成为观察美国房地产市场状况和美国人购房特点的窗口。

美国房地产经纪协会2015年12月发布的一份调查显示,88%的受访者认为购买住房是一个好的财务决定,而且年龄越大越认同这一点。对于美国多数家庭而言,家庭财富主要体现在住房上,早买房就等于早积累财富。72%的受访者认为拥有住宅是实现美国梦的一部分,独立住宅、两辆汽车过去被视为中产家庭的标准配件,而现在年轻人买不起房也被他们看成是美国梦消失的一个要素。当然拥有住房还是美国人的追求,94%的租房者表示他们在未来一定会拥有住房。在租房者中53%的人是因为买不起房子而租房,30%的人是不希望买了房子后自己成为房奴所以租房。而从租房到买房转变的主要因素则包括家庭、财务和地点等,33%的租房者买房是因为结婚和组成家庭,26%的人是家庭财务得到改善,13%的人是喜欢上在某地居住,7%的人是由于有了较稳定的工作。

25至44岁人群购房比例最高

住房是家庭最基本之需,没有住房住的人群应是买房大军的主力,美国18岁以上人群都可称作是房地产市场的消费者。由于受房价、收入等因素影响,美国不同年龄段人群买房的比例存在较大差异。根据美国人口普查局公布的社区调查数据,25至44岁人群是购房比例最高的人群;24岁以下人群购房比例最低;65岁以上人群虽然多数成为退休族,但这个年龄段购房仍有一定比例。表1的数据反映了从2005年至2014年美国不同年龄段人群买房的比例变化,其中较引人瞩目的是,18至54岁人群买房比例下降,而55岁以上人群买房比例上升。2005年18至24岁人群购买住房占当年购买住房者的比例为7%,到2014年比例下降到5%。

25至34岁人群购买住房在2005年占当年购买住房者的比例为31%,是所有年龄段人群中占比最高的;到了2014年,这个年龄段人群购买住房占比下降到29%。2005年35至44岁年龄段人群购买住房占比为26%,2014年下降到23%。虽然如此,25至44岁人群依然是美国买房人中的主力军,2005年这个年龄段人群购买住房占比为57%,2014年占比依然超过50%,为52%。45至54岁人群购买住房的比例变化不大,占比基本保持在17%至18%之间。2005年55至64岁年龄段人群购买住房占比为11%,2014年上升到14%。65岁以上年龄段人群购买住房2005年占比为8%,2014年上升为12%。为何美国65岁以上人群还有不低的买房比例?当然他们买房不是为儿女置房,这个年龄段人群多属于退休族,美国人退休后为了更好地养老,往往在住房上打主意。首先儿女成家立业,原先的大房子只有老两口住着显得空荡,将大房子换成小房子不影响居住质量,而且还能增加养老钱。二是美国人退休后,喜欢到房价较低的地区生活,这样卖掉老房子,再买新房子,这一切都是为了让养老钱更充裕,所以退休老人买卖住房在买房族中占有一定比例也就在情理之中。

美国人在买房上挺实际,年轻时买个房子就可以夫妻过日子,有了孩子后会换成大一点的房子,到老了退休后再从大房子换回到小房子。2015年专门将大房子卖掉而买小房子的家庭有不少,这类家庭主人的中位年龄为60岁,基本上为退休族,82%的人是购买二手房,55%的人是在郊区买房。2015年将大房子换成小房子的家庭年中位收入为92000美元,购买的住房中位价格为22万美元,房子中位面积为180平方米,比以前拥有的大房子要少70平方米。2015年将大房子换成小房子的家庭有80%是购买独立住宅,8%的家庭是购买连体住宅,5%的家庭是购买公寓。

2016年专家关于楼市的5大共识你知道么?

2016已来,年头朝前看,市场上关于今年的大势研判与猜想,小编梳理了杨红旭、张宏伟等专家观点,为您呈现他们达成的5点共识。



共识一: 2016年房地产市场将继续分化

预计2016年楼市供应整体偏紧,在市场和政策利好刺激下,一线城市地高量稳,房企偏爱一线不变将继续促使一线量价继续向上;但是对于缺乏产业支撑、人口流入吸引力不强的三四线城市,房价上涨乏力,甚至面临高库存、较大销售压力时,存在降价走量,以期减少库存、回笼资金的可能,各线城市之间市场分化进一步加剧。

共识二: 2016年楼市政策走向预测乐观积极

从楼市政策基调来看,房地产是国民经济支柱产业,为消除高库存压力,2016年可能会出台更多的刺激性政策。例如,限购有条件松绑、首付降低、减少交易环节税费、公积金贷款政策进一步放松、降息降准……无论是组合拳还是单独重拳,2016年都有成为新的购房机会年的可能。

共识三: 2016年土地成交量徘徊不前是大概率

去库存主基调下,土地供应量收紧,城市热度分化加剧,热点城市地价继续上升,开发商多采取联合拿地策略。且全国城市商品房库存一直处于供远大于求的失衡状态,一线城市进入存量房时代、三四线城市存在较大的去化压力下,房企普遍遵循谨慎的拿地策略,以致全国土地市场成交量连续两年低位徘徊,这一现象在2016年这一状况也不会有太大改观。

共识四: 2016年房地产市场波动较大

当前中国经济最大的宏观背景叫增速换挡和结构调整;楼市主基调要着力去库存;货币政策宽松,楼市需求将大量透支,楼市在四季度疯狂后或将逐步步入调整期;房市向上,房地产开发投资增速却向下;地价大涨,土地成交量却急缩……变数太多,杂糅在一起,预计给2016年房地产市场带来的波动也比较大。

共识五: 2016年市场的需求结构改变

2016年政策着力推动“鼓励农民购房”,释放更多的刚性需求。虽然三四城市实施效果并不理想,但从年末中央经济工作会议态度来看,2016年政府会再接再厉通过新型城镇化等各项政策助力三四线城市去库存,增强楼市信心。基于此,2016年国内商品住宅市场将向小户型偏移。