

# 买房的时候如果能够懂这些术语 就轻松多了!



**容积率:**容积率,是指一个小区的地上总建筑面积与用地面积的比率。对于开发商来说,容积率决定地价成本在房屋中占的比例,容积越大,土地利用程度越高。而对于住户来说,容积率直接涉及到居住的舒适度。一个好的居住小区,高层住宅容积率应不超过4,多层住宅应不超过1.5,绿地率应不低于40%。

**绿化率:**绿化率是一个不准确、不规范的用词,是开发商最容易忽悠大家的地方。绿化率的准确提法应为“绿化覆盖率”,是项目规划建设用地范围内的绿化植物的垂直投影面与规划建设用地面积之比。(公式:绿化植物垂直投影面积/占地面积\*100%)

**绿地率:**所有住宅各类绿地面积与住宅总用地面积的比例。新区建设中不应低于30%,旧区改造时不宜低于25%(不包括屋顶、晒台的人工绿地)。注意:绿化覆盖率>绿地率

**公摊:**所谓公摊面积,是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销售面积。需要分摊的共有建筑面积为整幢建筑物的建筑面积扣除整幢建筑物各套套内建筑面积之和,并扣除作为独立使用的地下室、车棚、车库,为多幢服务的警卫室、管理用房,以及人防工程之后的建筑面积。

## 房屋本身类

**得房率:**得房率=(建筑面积-公摊面积)/销售面积,是买房比较重要的一个指标。计算房屋面积时,计算的是建筑面积,所以得房率太低,不实惠;太高,不方便。因为得房率越高,公共部分的面积就越少,住户也会感到压抑。一般,得房率在80%左右比较合适,公共部分既宽敞气派,分摊的面积也不会太多,比较实惠。

**房屋层数:**是指房屋的自然层数,一般按室内地坪±0以上计算;采光窗在室外地坪以上的半地下室,其室内层高在2.20m以上(不含2.20m)的,计算自然层数。房屋总层数为房屋地上层数与地下层数之和。假层、附层(夹层)、插层、阁楼(暗楼)、装饰性塔楼,以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。

**建筑高度:**建筑物室外地面至其檐口或屋面面层的高度。屋顶上的水箱间、电梯机房、排烟机房和楼梯出口小间等不计入建筑高度。

**建筑间距:**两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。建筑间距主要根据所在地区的日照、通风、采光、消防安全等方面的因素综合考虑确定。

**开间:**住宅房子的东西走向的宽度。

**进深:**住宅的南北走向的长

度。  
**层高:**指下层地板面到上层楼面高度,包括楼板厚度,以米为单位。

**净高:**指层高减去楼板厚度的净剩值,即楼板上表面至上层楼板下表面的距离。

## 付款类

**现房:**是指消费者在购买时具备即买即可入住的商品房,即开发商已办妥所售房屋的大产证的商品房,与消费者签订商品房买卖合同后,立即可以办理入住并取得产权证。只有拥有房产证和土地使用证才能称之为现房。

**期房:**即指开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证(大产证)止,在这一期间的商品房称为期房,消费者在这一阶段购买商品房时应签预售合同。人们习惯上把在建的、尚未完成建设的、不能交付使用的房屋称为期房,一般情况下,期房的价格较低,挑选余地较大,但由于是先付款后交房,因此购房消费的过程和结果要依赖于购房合同约定的权利义务的履行,而购房合同的履行,不仅受开发商自身经营的影响,还受到许多客观因素的制约。

## 诚意金

所谓的“认筹金”是开发商的一种营销手段,在收取“认筹金”的同时,对购房者许诺一定的优惠,刺激购房者的积极性。另外,凭此确定购房者选房的先后顺序,维护购房秩序。如果购房者没有选中理想的房屋,开发商将把“认筹金”如数退还给购房者。

**值得注意的是:**具有预付款性质的费用有各种名目,与“认筹金”大同小异的还有“VIP卡”、“诚意金”、“会员卡”等等。有一个案例是,当购房者递交数万元申请成为VIP后,这笔费用在选不到房源的情况下开发商也不予退还,并且还要求开发商在楼盘项目的收费运动场所消耗这笔认筹金。所以购房者在交“认筹金”时,切记要问清这笔费用与定金的差异,另外,在对方财务开具收据时,也要留意对方是否将“认筹金收据”掉包为“定金收据”。



## 有关各种购房常识您能知晓多少 买房到底几层好?



买房的时候,大家都知道楼层越高越贵,确实,高楼层空气好,噪音小,连蚊子都会少几只,为了一辈子的窝,不少购房者都愿意多搭上点钱,买个高层,但其实住房并不是越高越好,你知道第几层的高层,才是最好的吗?在国内,越高的楼层往往卖得越贵,但是,专家建议,购买楼房时,六七层的位置。

首先,从空气质量角度来说,高度在30米以上的,空气质量反而更差。而且,高层空气相对稀薄,患有某些疾病的人容易产生不适症状,尤其是慢性支气管炎、心脏病、心绞痛、心脑血管疾病患者,选择高层楼房时更要谨慎。此外,钢筋混凝土结构会迫使来自电器设备的电波沿着楼房循环,相当一部分是往上走,直至顶层,所以,高层居民更容易出现头疼症状。

其次,从心理学角度讲,身居高层的人容易产生一种“根基不稳固”的感觉,经常会感到内心压抑。在高楼林立的小区中行走,人也会产生压抑感。

此外,久居高楼对儿童的生长发育也非常不利,可能会导致他们不爱活动、性格封闭等。

人最理想的住宅还是应贴近地面,贴近自然,六七层的住宅。楼层太低会导致光照不足、潮湿、空气循环减缓等问题,而且,汽车和柏油马路会使空气中饱含甲醛、一氧化碳、氮的含量增加,选择低层楼时,至少远离主干道200米才算安全。

广告没有一个是真的,千万别相信其中的外立面颜色,很多造出来比画的难看多了。

别以为高层中的九到十一楼不错,那你大错了,这些楼层正好是扬灰层,脏空气到这个高度就会停顿,我们是不会告诉你们的。

别对景观抱太大希望,树和草是在交房前一个月从外地买来直接插土进去的,所以能多多存活就不错了。

别以为面砖的外墙是好的,其实面砖漏水比涂料漏水的几率大多了,在国外都是用的高级涂料,没人用面砖当外墙。

别以为实测面积是对的,其实测绘局都被我们买通的,少你一个平米你也看不出来,但是国家就只承认他的测绘报告。

绿化率,容积率大多都是与实际不相符的,千万别相信我们,我们只是听工程部随便说说的,能对八成就不错了。

漏水和外立面的材料根本没关系,你们要关心的是桩有多深,因为新房漏水大多是因为房屋沉降过大,造成外墙裂缝才漏水的。

开盘的时候售楼处会有许多四五十岁的人在模型边上说这个房子好,千万别信,这些人大多是公司的领导来捧场的。

注意,有人代理公司来代理的楼盘他们通常花样最多,比如排队买号等,但是开发商直接销售就不会搞很多花头,那是因为代理商想赚开发商更多的代理费。

一个好的施工单位关键是看他的工地是否干净,建材堆放是否井井有条。

不要相信物业管理会是广告上的外资单位来管理,通常只买他们的一个名字,然后叫物业顾问,这些外资物业公司通常只为单价在一万以上的楼盘来服务,别的其实都由本地公司来管理。

不要相信建筑设计是什么美国或加拿大的公司,这也是假的,国家规定外资设计单位不能单独参与一个楼盘的建筑设计,而必须是外加一个国内设计公司来共同设计,但是真正做出房型的就是国内公司,弄个外国名字只是满足你们的崇洋媚外的心理。

# 买房八大“中国式”误区 也许你已经陷进去了

### 误区一:了解政策=没用

房价的涨跌有一定的规律,而市场一旦出现过热或过冷,国家就会出台相关政策进行干预,例如限购政策、限贷政策等信息,如果购房者不加以了解就盲目买房很容易出现问题。

### 误区二:炒房=稳赚

近年来,很多人投身房地产,利用炒房来进行赚钱,但是具体到每个人的情况不同,购房者不可盲目加入,一是国家出台众多政策来打击炒房行为;另一方面,卖房子并不是想象中的那么容易。

### 误区三:专家=完全正确

很多购房者会在购房之前去看专家学者的各类报告、讲座,但是提醒购房者的是不能偏听偏信。有很多所谓的“专家”并不一定具有真才实学,购房者需要将他们的言论和自己的调研做结合,全方位的了解市场动态。

### 误区四:广告=现实

开发商在通过广告进行宣传的过程中,常常将优点突出,避而不谈缺点,而购房者需要全方位了解、理性分析、实地调查之后才能了解房屋和小区的真实情况,满足自己的真实需求的房子才是真的好房子。

### 误区五:一步到位=盲目追求大户型

房子不比一般物品,一步到位能让购房者省去很多后顾之忧。无论刚需还是首次改善一步到位都能节约大笔的换房成本。不过一步到位也意味着购房者要承担更大的经济压力。因此购房者需要综合考虑自己的实际能力,不能盲目追求大户型,而是根据自身条件,选择自己能力范围内的一步到位。

### 误区六:房产证写孩子名字=省事

有些父母是为未成年孩子购置房屋,为了省去将来过户的麻烦就将孩子的名字写上房产证。殊不知不仅不省事,还可能带来麻烦。主要包括:(1)当孩子可以独立买房的时候,不能享受首套优惠。(2)需要将房子出售,需要办理多重手续,以表示出售房屋符合孩子利益。

### 误区七:提前还贷=省钱

很多购房者在有一定的资金

基础之后,便想通过提前还贷的方式来节省部分利息。但提前还款不一定适合每个人,(1)如果等额本息还款期已过1/3,等额本息还款期已过1/2,实际上利息已经支付大半,再加上货币贬值,因此提前还贷所能节省的利息有限。(2)如果处于还款初期,提前还贷有可能会产生违约金。(3)享受低利率贷款的购房者,利息本身就较低,现金流可以用作其他投资以获取更大收益。

### 误区八:赠与过户=省钱

相比买卖过户,赠与过户会更加省钱?并非一定如此,在赠与过程中,直系亲属赠与免个税;但非直系亲属,需缴纳个税(20%)+契税(3%)+公证费。买卖过户需要缴纳:增值及附加税(5.6%)+契税(1~3%)+个税(差额20%或计税价1%),但满足满两年的条件,免征增值税,满足满五唯一条件,免征个税。

