

这几种房子再便宜也别买

人们常说,把钱存入银行不如把钱买成房子。这句话虽然有点言过其实,但可以看出,房子在某些时候也是一个“硬通货”。置业专家提醒广大市民,虽然房子有一定保值功能,但有几种房子,一旦购买了,非但起不到保值的功能,还有可能使你的个人资产大幅缩水。

小产权房。“相信很多人在买房时会遇到这种情况,市面上的房价普遍突破6000元每平方米,但有些个别楼盘能推出3000元每平方米的房子,价格远低于市场价。看到这种房子,置业者就应该当心了,这种房子很有可能就是小产权房。”置业专家说,购买小产权房非但不会保值,还有可能使你的资产大幅减少。因为小产权房房子不能办理不动产登记证,所以就不能在市场上流通交易,只能用来自住;由于没有相关的监管部门,在房屋质量上很难让人放心;小产权房多建在郊区,配套的完善仍需要一段时间;产权有漏洞,在面临遗赠、拆迁等问题时容易出现纠纷。

没有电梯的房子。没有电梯的房子大多为老旧小区的二手房,但一些新建小区也会配建有未安装电梯的多层房子。置业专家说,一般情况下,没有电梯的二手房和新房的价格大大低于有电梯的二手房和新



房,这是因为没有电梯的房子已经远远不能满足人们的日常居住需求,加之社会老龄化越来越严重,没有电梯的房子使老人出行很不方便。

物业服务差的小区。众所周知,业主买的不仅仅是房子,还是一种居住服务。这里所说的服务,很大程度上就是指入住后的物业服务。家中水管爆裂、电线跳闸,单元里的电梯时不时就罢工,小区垃圾长年无人打扫……我们买房子是想要安心地居住,安静地生活,这些乱七八糟的事情丢给物业公司来操心就好了。物业服务好的小区环境优美,业主与物业公司之间的关系和谐,小区内房子往往一房难求;物业服务

差的小区,业主与物业公司之间的关系好像是仇敌。久而久之形成恶性循环,业主长年不交物业费,物业公司服务越来越差,小区环境脏、乱、差,房子不要说出售,就是出租也鲜有人问津。近几年,物业问题不断被媒体曝光,想要找一个好物业的难度一点也不亚于找一个适合自己的房子,专家建议,选择配备了全国知名物业公司或者本地口碑较好的物业公司的品牌房企最为靠谱。

阿 辉

上图 位于人民路北侧附近的某楼盘一期项目由于未安装电梯,房价比其附近的二期项目低不少。

阿 辉 摄

细数多层、高层优缺点 让你买房不纠结



你或许对户型选择了如指掌,你或许对小区环境非常挑剔,但你是否了解什么样的楼盘建筑适合自己? 置业专家认为,目前焦作的楼盘建筑大多为多层、小高层和高层,每个人的置业目地不同,有改善性置业,有年轻人首次置业,有工薪阶层置业,大家应根据自己的实际情况选择适合自己的楼盘。

多层:改善性置业首选

“一般情况下,高于10米、低于24米的住宅为多层住宅。”置业专家指出,多层住宅多为4层至6层,住宅房体大多采用砖混结构,而有些开发商也会采用钢筋混凝土结构,并配备电梯等设备。目前,我市

大部分多层住宅都被设计成了花园洋房的样式,这样的设计,既美观漂亮,得房率又相对较高。同时,为了提高多层住宅顶楼和一楼的价格和关注度,开发商惯用的做法是,为顶层业主赠送空中花园,为一楼业主赠送地下室和户外花园,这是很多人喜欢多层房屋的主要原因。根据统计,购买多层住宅多为改善性置业或为家中有老人的群体。

小高层:年轻人的最爱

“7层至15层的住宅,被业界认为是小高层。”置业专家指出,小高层住宅是近年来才兴起的住宅产品,这种住宅产品避免了高层住宅小区居住感压抑和多层住宅价格过高的缺

点,成为一部分年轻人的最爱。小高层住宅一般采用钢筋混凝土结构,居住舒适度接近多层住宅,而小区内的空气质量、景观质量好于多层住宅的小区;其购买成本低于多层住宅,略高于高层住宅;小高层住宅一般采取一梯两户的格局,避免了高层住宅部分房屋朝向不好的问题。所以,近年来我市中心城区小高层住宅如雨后春笋越来越多,也大大满足了年轻置业者的需求。

高层:满足工薪阶层的需求

“超过15层的住宅,均为高层住宅。”置业专家指出,为了节约、集约利用土地,高层住宅的发展一直是政府推动的目标。高层住宅视觉效果非常好,其俯瞰城市美景的优点是多层和小高层住宅无法比拟的;高层住宅的通风效果佳,特别是居住在较高的楼层,室内空气的流通速度较快,室内采光也好,还能远离噪声的干扰,能满足不同购房群体的健康需求。此外,高层住宅相对其他住宅价格较为便宜,能满足工薪阶层置业的需求。

阿 辉

左上图 低密度的小高层小区是年轻人的最爱。

阿 辉 摄

教你几招快速卖掉二手房

“想换个大点的房子,但苦于没钱,只能将手中的房子变卖。谁知,二手房市场这么不景气,房子挂在二手房市场半年了,都无人问津。”近日,家住老城区的刘先生致电本报表示。他还询问本报,是否有什么办法,让其房产快速变现。本期置业版,置业专家教你简单几招快速卖掉二手房。

合理评估房子价值。“房主准备出售二手房时,应该对自己的房子有个正确的估价,不能高于周边房屋的市场价。”专家表示,在估价时房主应该从房屋的地理位置、交通状况、建筑年代、建筑形式、建筑质量、房型结构、物业管理、社区环境、生活设施配套等多个方面进行评测。参照同区域、同类住宅的当期平均售价和当期供求状况等,为房子估算出一个相对合理的价格。一般来说,二手房比同区域的新房价格每平方米略低500元至1000元。

将房子进行简单装修。“对二手房进行简单装修,无疑会使你的二手房在出售时更有‘眼缘’。由于二手房大都处在老旧小区,如果你的房子内部再老旧不堪,根本无法让对方提起兴趣。”专家提醒,买二手房

的置业者大都不愿花钱装修,且急于入住。因此,房主在出售房子前,进行简单的装修,会大大提高成交率。专家提醒准备出售二手房的房主,简单装修能满足人们一般居住水平即可,其装修资金会在房屋出售资金中找补回来。但不可过度装修,过度装修只会增加房屋的成本,置业者也不会将装修款给你拿出来。

推广渠道应多元化。“通过多种渠道释放二手房信息,才能让更多置业者知道你有房子要卖,也才能增加二手房出售的概率。”专家提醒,目前释放二手房信息的渠道有很多种,除了有正规的房屋中介公司,报纸、广播等传统媒体外,还可以将二手房信息释放给微信朋友圈、抖音平台、58同城等网络媒体。如果你没有时间带客户看房,将房屋委托给中介公司则是不错的选择,但是要选择靠谱的中介公司。据悉,正规的中介公司都在市房产管理中心有备案,这些中介公司大都开在繁华地段,买卖客户都有很多,他们会根据房屋的价位和特点给置业者推荐,更容易找到合适的买家。 阿 辉

地产服务台

这套商品房该如何更名

问题提出:赵先生

问题陈述:今年年初,我在新城区购买了一套商品房,并与开发商签了购房合同。最近,我手头有点紧,想把这套房子转卖给朋友,并把合同上的名字也换成朋友的名字。请问这套商品房该如何更名?

行动记者:王 倩

行动结果:针对赵先

生提出的问题,业内人士表示,如果新房未备案,开发商可以收回并销毁原先签的合同,与赵先生的朋友重新签合同,这种情况开发商一般会收取一定的更名费。如果该商品房已经在涉房部门备案,则只能等不动产权证书办理下来后,再进行房屋产权过户。

房贷断供会带来哪些影响

问题提出:刘先生

问题陈述:最近,因为生意受挫资金出现了问题,我名下的一套房子的房贷有可能会断供。请问,房贷断供会带来哪些影响?

行动记者:郭 辉

行动结果:针对刘先生提出的问题,业内人士说,首先会有经济损失,房

贷断供进入法律程序,银行会向法院申请对房产进行拍卖,而法院拍卖所得的款项,首先要扣除其中产生的各种费用,可能面临追加偿还银行贷款的责任;其次是银行罚息,房贷断供没有按期还款,除了需要补齐款项之外,还面临着罚息;第三,房贷断供人的征信会受到影响。