

# 房价滞涨 正是购买商铺的好时机

在“房住不炒”的政策下，已经有越来越多的人认识到，住宅正在回归居住属性，抱着投资目的入局住宅市场，已经没有什么很好的利益回报了。在这种情况下，一些有眼光的置业者将目光转向了商铺市场。那么，置业者该如何选择一套好商铺呢？置业专家从以下几点给你分析。

关注内街商铺。在商业地产中，临街商铺算是人们常见的商业地产项目，这种商业地产大都不能居住，只能用于业主的经营活动，租金大都高于其他商业地产项目。置业专家分析认为，商铺大致分为内街商铺（也称社区内商铺）和外街商铺两种。内街商铺大多位于大型社区内的主干道两侧，每套内街商铺面积较小，主要满足周边居民小型购物的方便，其租金往往略低于外街商铺；外街商铺大多坐落于小区外围，并紧邻城市主干道两侧，面积都很大，一些有实力的商家大都会选择外街商铺作为自己的经营场所，租金也相对较高。

了解商铺周边民众购买力。购买力是依附人而存在的，购买力的数量、质量决定了其所在商圈内商铺的基本价值。当然，在那些消费能力强



的购买力所在区域，商铺的价值高，获得的成本也相应较高。商铺收益最终决定于人流量。真正支撑商铺的是固定人流，其次是流动人流、客运流。

了解开发商。选择品牌开发商来确保资金安全是投资的一个重要方面。实力雄厚的开发商采用完善的开发流程，拥有众多的合作伙伴，这对项目的商业前景本身也是一种保证。

看周边交通。理想状态下的商铺或商业街应具备接纳来客各种交通工具的设施，即商铺周边拥有公交站点，还具

有停车场。

核算回报率。商铺产权一般为40年，如果能在10年内收回成本就算合理。置业者在购买之前必须通过了解商铺周边市场或者通过其他租户商户了解清楚租金情况，核算一下投资的商铺10年左右能否回本。如果回本时间相差太大，风险就会增大。

阿 辉  
上图 中海摩登商业街是我市开发比较早的内街商铺，源源不断的客流，给附近的商户带来财富。

阿 辉 摄

## 展会过后再去楼盘探虚实

为期两天的精品楼盘展示会已于7月3日在焦作万达广场圆满闭幕，两天展会让不少市民选到了心仪的好房子，也让不少准备置业的市民有了出手的冲动。专家提醒广大市民，展会虽然结束，但置业者的脚步却不应停止，在展会上圈定新房的置业者，何不趁着这两天天气凉快，再去意向楼盘探探虚实，进一步了解自己所选项目的相关情况。那么，逛完展会的置业者到售楼部都需要了解哪些内容呢？

### 关注楼盘的销控表

“每个楼盘都有销控表，有的在售楼部显著位置张贴，有的则在置业顾问的文件夹里。想买到中意的房子，置业者一

定要看看这份销控表。”专家提醒说，购房者买房时更愿意购买销售情况比较好的房子，想挑选合适的房源，就一定要参考销控表，并询问置业顾问在售房源的具体情况。

### 查看房企的资质

“展会期间，有些置业者可能只关心房子本身，而忽略了查看房企的开发资质。房企的开发资质越高，其开发出来的房子品质越高。”专家提醒，开发商的资质等级主要是根据开发商的经营年限、注册资本、建筑质量合格率、开发面积等来划分，其中一级资质的房地产开发商实力最强，信誉也有保证。所以，置业者尽量选择开发资质高的房企。

### 索要楼盘的五证

“时下，五证齐全的房子才允许上市销售，索要楼盘的五证则显得十分必要。”专家提醒，五证是指房地产开发商在预售商品房时必须具备的法律凭证和批准文件，五证齐全之后才能真正保证购房者的合法权益，五证主要包括建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证、商品房销售(预售)许可证。如果置业顾问拿不出这五证，置业者就要多留个心眼。

### 看户型分区

“受展会空间限制，一些大型的户型沙盘无法在展会上展示，置业者可到售楼部看看户型沙盘以及样板间，找出户型的优缺点。”专家提醒，无论买什么样的户型，一定要做到各功能区合理分布，房屋各个部分之间的比例协调。房屋户型不仅要求动静分区，还要做到干湿分区，动区包括客厅、餐厅等接待客人的区域；静区主要用于休息，包括卧室、书房等，各个功能区应尽量细化，并避免相互之间的干扰，保持其相对的独立性。

阿 辉

左图 房展过后，一些细心的置业者已经开始去心仪的楼盘了解详情。

阿 辉 摄



## 买房也要有超前的眼光

□房 言

常听人说，当初自己千挑万选的房子和现在市场上新建的楼盘一比，户型明显落后，不是缺少科技感，就是户型设计落后。虽然这表示房地产发展迅猛，也从另一个侧面提醒置业者，在选房时要有超前的眼光，不能用眼下的标准来挑选未来的住宅。

我国目前住宅面积大多为80平方米至120平方米，起居室面积偏大。基于一般居民目前的生活模式及未来发展，并结合发达国家的经验，“大厅小卧”的选房标准应向理性回归。在一套120平方米的住宅中，起居室面积在22平方米至28平方米(不含餐厅)较为合适。

大多数家庭的卧室并非只用来睡觉，还需要具有存放衣被等功能，因此不宜太小。目前，大部分住宅设计理念是，住宅的主卧室不仅面积大于次卧室，而且有专用卫生间，同时配有步入式衣柜或更衣室，业主可置身其中更衣，居住感觉更加舒适。

其次，第二起居室将是今后住宅的一个升级点。第二居室主要用来接待访客。其面积不需要很

大，通常可以与餐厅、书房甚至与厨房结合布置，避免来客给家中其他成员带来不便。

总之，未来的住宅应当特别强调功能的增强。随着面积的增加，功能随之升级，舒适度也得到提高。有关专家指出，住宅保温、隔热、采光、通风等物理性能将成为购房者今后对住宅的一个重要要求。在建筑设计时应充分考虑气候因素和场地因素，如地区、朝向、方位、建筑布局、地形地势等。比如寒冷地区的围护结构设计要考虑周边的不利影响，同时应注意加强围护结构的保温；在夏季炎热地区，应充分考虑屋顶保温、遮阳、夜间通风等隔热降温措施的使用。置业者在选购住宅时要考虑到这一点。

在未来住宅的发展中，智能化、高效以及实用性能将成为提高住宅档次的一个要素。同时要考虑居住区的环境及配套要更完善。住宅寿命、耐用性要延长，包括户型的灵活性、易改造等。要想使买到手的房子不落伍，这些因素也不应忽略。

## 地产服务台

### 公摊面积包括哪些部分

问题提出：赵女士

问题陈述：最近我想买套商品房，一直听别人说买房不仅要看小区环境，还要了解房子的公摊面积。请问，房子的公摊面积都包括哪些部分？

行动记者：郭 辉

行动结果：针对赵女士提出的问题，业内人士

解释，公摊面积是各产权共同占有或共同使用的共有建筑面积，包括电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、值班警卫室、为整幢楼服务的公共用房和管理用房的建筑面积等。

### 园区配套未完工是否可以拒绝收房

提出问题：秦女士

问题陈述：去年年底，我在新城区购买了一套商品房，约定今年6月底交房。近日，开发商在通知我去办理交房手续时，我在现场发现，小区的绿化、路灯等工程还未施工结束，请问，配套未完工我可以拒绝收房吗？

行动记者：王 倩

行动结果：据有关部门负责人表示，秦女士可以要求开发商提供住宅竣工验收合格的相关证明，如果提供不出来可拒绝办理相关手续，并根据《商品房买卖合同》的约定，要求开发商承担逾期交房的违约责任、要求退房等方式维护自己的权利。