

弄清这些专业名词 买房“不迷路”



楼间距是选房的重要指标,业主可以去各楼盘实地查看。
阿辉 摄

有的人买房由于经验不足,容易被售楼部置业顾问忽悠;有的人买房出于投资目的,跟朋友、亲戚“一哄而上”,存在盲目投资购房现象,结果被骗。房子是大宗商品,倾注了购房者一生的心血。购房也是人生大事之一,绝对不可马虎。置业专家提醒广大置业者,购房前最好掌握一些基本专业知识,用知识武装自己,让买房更专业。本期《置业大讲堂》栏目,置业专家就把常出现的房地产专业名词列举出来,一为准备置业的你进行解说。

五证与二书:买房或收房前,你一定要查看房企的五证与二书,房企只有具备了五证与二书,才能证明其所卖给你的房子合法。五证主要指的是国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证。其中最重

要的是国有土地使用证和商品房销售(预售)许可证,两证表明所购房屋属合法交易范畴。二书:指住宅质量保证书和住宅使用说明书。住宅质量保证书是开发商对销售的商品住宅承担质量责任的法律文件,可以作为商品房预售、出售合同的补充约定,与合同具有同等效力。住宅使用说明书是房地产开发企业在商品房交付使用时,向购房人提供的有关住房使用的说明。

建筑面积:是指住宅建筑外墙外围水平面测定的各层平面面积之和,是一个表示建筑物建筑规模大小的经济指标,也是以平方米反映房屋建设规模的实物量指标。一般置业者在签购房合同时,其中标明的就是建筑面积。

使用面积:是指建筑物各层平面中直接为生产或生活使用的净面积之和。

计算住宅使用面积,可以比较直观地反应住宅的使用状况,但在住宅买卖中一般不采用使用面积来计算价格。

公摊面积:是指由整栋楼的共有产权人,共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积。

容积率:是指一个小区的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;而对于住户来说,容积率直接影响居住的舒适度。

楼间距:是指同一个小区两栋相邻的楼与楼之间的距离,楼间距的控制是为了保障人们工作、生活的质量与安全,满足必须的日照时长、采光、通风、隔音等要求。
阿辉

置业大讲堂

下半年楼市以“稳”为主

□房言

近日,中央召开会议,分析研究当前经济形势。会议指出,要稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策用足用好政策“工具箱”,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。由此可见,2022年楼市下半年,还是以“稳”字当先。

去年年初以来,很多人对房地产行业失去信心,今年上半年有些地方出现了“抛售潮”和“强制停贷”等情况,在市场上造成了不小的负面影响。这些不利因素的叠加,让很多人感到焦虑和迷茫。在这样的房地产市场环境下,维持楼市稳定是2022年要做的头等大事,要尽快让人们重拾信心。因为,信心比黄金更重要。

为此,全国各地纷纷出台相应稳楼市、促发展、保交楼等房产新政,而这些“一城一策”的政策出台,在一定程度上稳定了市场,重拾了市场的信心。“稳定房地产市场”并不意味着“房住不炒”总基调有所动摇。“房住不炒”定位是坚定不移的,在当前市场预期仍较弱的背景下,预计下半年地方支持性政策会进一步加码,但底线依然是“房住不炒”。

展望下半年楼市,大

致能够用“稳”字进行概括。首先,稳定一直是中央对楼市的要求,也是地方政府需要达到的目标。下半年,总体上稳地价、稳房价、稳预期的要求将得到进一步落实,既要防止房价过快上涨,又要避免大起大落。

目前,很多城市都出台了人才落户、住房补贴等政策,但有些政策仍不完善。未来各地在做好人才引进工作的同时,会进一步打击投机炒房行为,查漏补缺,稳定市场预期。作为三、四线城市的焦作,监管层更应用“活”楼市政策“工具箱”,这个“工具箱”里既要包含需求侧支持政策(降低购房门槛、降低购房成本、契税补贴、住房补贴、发放消费券),也包含供给端的政策支持(如预售资金监管的优化、房企纾困)。

下半年,房地产市场预估总体还是偏冷,但是会有少数的城市和地区出现局部的回暖。目前,我市房地产市场的发展趋于稳定。因为,我市已经积极出台各项稳楼市、促发展的政策,随着这些政策的持续发酵,会直接增强房地产企业和社会各界的信心。



弄清这几点 避免掉进收房“陷阱”

每年年中,都是常规的新房集中交房的时间,很多房企都会赶在这个时间节点交房。在收房时,如果不重视验房这一环节,随手就把收房手续签了,很容易就会掉进开发商精心编制的“陷阱”,尤其对于第一次买房的消费者来说,不管是在买房还是验房的过程当中,都会遇到不少的“陷阱”。本期《置业》版,置业专家给你讲讲几个常见的收房“陷阱”,希望购房者能够注意。

注意收房期限

开发商开始集中交房时,会给出一个收房期限,一般会在发出通知后30个工作日内。如果置业者没有及时办理相关手续,则视为开发商已经将房屋交付。如果置业者在收房规定期限后再去收房,针对房

屋的一些质量问题,则很难维权。置业专家提醒置业者,在与开发商约定的交房时间快到时,应主动与置业顾问联系,确定交房时间,更新自己的预留手机号,有条件的可以多留一个手机号,防止错失验房时机。有特殊情况不能按期收房,可以书面形式托付亲朋、律师帮助,也可及时与开发商联络,洽谈另行约好时间,并以书面形式确认。

注意交房证件

收房时要看开发商提供的“三书一证一表”已经被广大置业者所熟知,在此,置业专家提醒置业者,如果开发商提供不了齐全的“三书一证一表”,置业者有权拒绝收房。三书是指住宅质量保证书、住宅使用说明书、建筑工程质量认定

书;一证是指房地产开发建设项目竣工综合验收合格证;一表是指竣工验收备案表。“三书一证一表”是国家对于项目交房的强制性规定,如果开发商不能提供,就意味着项目的房屋质量没能得到国家认可,购房者完全有正当权利拒绝收房。

注意先验房再签收

一些开发商采用先交钱填表、签文件,再验房的伎俩,意图是让消费者签了收房认可书再验房,等发现问题时购房者懊悔也来不及了。购房者在签订合同时就应该将先验房再收房作为附加条款写在合同里,如最初合同没有约定好,则可在附件文件中注明“房内状况未看”或“屋内状况不明”或“未验房”等字样。
阿辉

地产服务台

过保修期的房子如何维权

问题提出:杨先生

问题陈述:前几年我在示范区买了一套商品房,由于工作原因,新房装修好后,我一直没有入住。近段时间,我们搬入新房,却发现卧室墙壁上有开裂情况,找开发商协商,却被告知已经过了房屋保修期,这种情况,我该如何维权?

行动记者:王倩

行动结果:律师对此表示,杨先生要先到有关部门查明自家房子是否真的已过保修期。若真的过了保修期,但质量问题特别严重,可以委托有关部门鉴定,也可以向法院起诉。此外,业内人士提醒购房者在交房时切记要好好验房,若发现问题,及时要求开发商整改,最好请专业人士帮助验房。

住房商业贷款需要提供哪些资料

问题提出:刘女士

问题陈述:最近手头紧,我想用商业贷款买套新房。请问,办理住房商业贷款都需要提供哪些资料?

行动记者:郭辉

行动结果:针对刘女士提出的问题,业内人士说,

办理住房商业贷款需提供身份证、户口簿、结婚证、收入证明、银行流水证明等。其中,月收入证明要大于贷款月供的两倍,银行流水证明需提供近半年的银行借记卡流水账单。