

# 楼市利好政策密集出台 置业大户型正当时

今年年初以来,中央、地方都出台了稳楼市、促发展的调控政策。在政策的驱动下,买房到底是先“刚需”后“改善”?还是一步到位?相信这是大多数购房者需要考虑的问题。记者在采访中发现,已经有越来越多的成长型家庭开始意识到购房一步到位的重要性。本期《置业》版,专家教你购买大户型住宅注意啥?

**不能有“鸡肋”面积** “虽然大户型住宅的面积阔绰了,但更不能有‘鸡肋’面积的存在。所谓‘鸡肋’面积就是房间内的无效面积,虽然看着多出了一些面积,但这些面积根本利用不上。”专家认为,越是大户型越要珍惜每个空间的利用率,“鸡肋”面积的出现,会大大降低大户型住宅产品的使用效率和居住舒适度,还会提高你的购房成本。在选择大户型产品时,置业

者一定要关注各个房间、功能间的门开合方向是否合理;衣帽间、储物间、书房等部位设计是否合理,是否出现了三角形、矩形等房间。同时,应该关注大户型住宅的走道是否存在对面积的浪费。很多人认为走道反正只是用来走的,所以就应该很窄,其实走道如果设计合理的话,是可以存放东西,进而增加使用空间的,如果很窄的话,其实就是浪费面积。

**房间功能应丰富** “带卫生间的房间是主卧,背阴的房间是书房,入户大厅设计一个衣帽间,多个卫生间应该干湿分离……”置业专家提醒置业者,由于大户型住宅产品的空间比较充裕,更应该注重各个房间功能的别样性和丰富性,在挑选大户型时就要特别注意这些功能区域不能发生冲突,如衣帽间不能与餐厅过近、

主卧与客卧不能过近,公共区域与私人区域应有效隔音、厨房距离大门和餐厅的距离不能过远等问题都应该慎重考虑。

**内外配套要齐全** “周边没有医院,就是买个菜还要走上几公里,试想,这样的房子谁住着不窝心。”置业专家说,生活离不开配套,周边配套齐全的房子会给置业者带来诸多方便。小区的配套分内配套和外配套两种,内配套指小区内是否有老人、儿童娱乐设施,小区花园和水系小品是否能满足业主的需求;外配套是指小区周边是否有完善的教育资源、医疗机构,周边是否有满足人们吃、喝、玩、乐的场所。同时,未来几年内政府是否会对小区周边增设更多的服务性配套设施,这些因素都会影响你所购买的房子是否会贬值。 阿辉



## 施行“带押过户” 让抵押房过户更简便

□房言

近日,南京市不动产登记中心官方微信“南京不动产”发布消息称,南京市全面推行二手房“带押过户”的模式。笔者搜索新闻发现,已经采取“带押过户”的城市不在少数。至少有昆明、苏州、济南、福州等城市支持或有限度地支持“带押过户”模式,并已有相应成功案例。笔者认为,“带押过户”大大简化银行抵押房交易流程,业主可以“一次申请,全部搞定”,只需“进一个窗口,提交一套材料”,大大方便了群众。

何为“带押过户”呢?所谓“带押过户”,即在银行存在抵押的房产要上市交易,无须先行还贷或垫付,即可实现抵押变更、转移登记及新抵押设立这三项业务。以往,我国二手房交易过程中,银行普遍要求卖方及原房主,应先到银行解押房产,才能办理过户手续,而解押房产则意味着需向银行还清按揭贷款。这无形中增加了交易环节,提高了业主房产交易的成本,加大了抵押房产交易的不确定性,不利于房屋产权的正常流转。而部分城市推出的“带押过户”模式,无疑是解决上述矛盾的良策。

其实,在去年实施的《民法典》,已经为“带押过户”政策,扫清了法律障碍。根据原《物权法》相关规定,房屋抵押后的产权过户需要抵押人与抵押权人协商一致,后者同意则需要抵押人先还清债务,未经抵押权人同意的不得转

让,受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。而《民法典》则明确,抵押期间抵押人可以转让抵押财产且抵押权不受影响,但应当及时通知抵押权人。

笔者梳理各地市实施“带押过户”模式中,有以下几个共同特点:简化相关银行抵押户的流程,同时,在交易过程中同步实现抵押变更、转移登记及新抵押设立等业务,市民可以向一个窗口提交申请,在各项手续齐全的情况下一次搞定。原房主的交易成本大大降低,而买方也可一次性完成房子过户、重新抵押并获得新的住房按揭贷款。

过去,即使卖方顺利筹集资金还清按揭,也依然存在不能过户的可能,现在这种风险大大降低。这一模式的实施,真正实现了原抵押注销登记和新抵押登记的“无缝连接”,有效防范交易风险,既“锁定”真正的买方,又防止“一房多卖”,也确保了银行抵押权的落实。

“带押过户”对于提升买卖双方的交易意愿、提高市场活跃度有很大作用。笔者认为,此举增加交易便利性、降低成本和风险,同时促进刚需群体购房需求,激发了房地产市场活力。但在具体实施过程中,应严格防止政策越界,及突破法律界;各市场监管主体,也应承担起责任,严格监管,以防一些炒房者利用政策漏洞谋求暴利。

## 买房一阵子 物业一辈子 业内人士告诉你 买房就是买物业服务



好的物业服务,能让你所在的小区四季美丽。 阿辉 摄

甲乙两个小区仅一路之隔,在小区环境、建筑品质相当的情况下,两个小区二手房价格每平方米相差1000元左右;每逢节假日,甲小区物业都会组织不同类型的邻里活动,增进业主之间的感情;乙小区每逢节假日,却显得冷冷清清,业主之间经常为一些小事起纠纷;甲小区物业费不便宜,但每到该交物业费时,业主们都非常积极,还说这钱交得值;反观乙小区,一些业主非但自己不交物业费,还鼓动其他业主也不交。为此,物业与业主之间经常打官司。

从以上几个案例,相信很多置业者都能找出甲乙两个小区二手房价格差距大的原因。“评估一套房产的价值高低除了价格、地段、配套等硬性指标外,作为服务延续的物业管理也越来越重要,好的物业服务能让房子保值、升值。”专家提醒广大置业者,买房子最终就是买物业服务,物业好坏关乎小区安全、人流管理、社区环境、设施检修等,对生活体验影响很大。那么,怎样才能选到一个好的物业公司呢?

### 物业费太低的别选

一分价钱一分货。小区的物

业收费贵,小区不一定管理得好,但物业费太低,那么这个小区的物业服务肯定好不到哪儿去。专家介绍,如果物业公司的利润得不到保障,怎么可能有优质服务奉献给全体业主呢?没有哪家物业公司是做公益的,收费过低的物业公司,其服务也会打折。

### 开发商自持物业可选

在房地产市场,有相当一部分小区的物业公司是开发商自持的。在全国楼市,比如万科物业、华润物业、保利物业、中海物业、龙湖物业等大公司,其物业公司都是开发商自持的。目前,我市房企中建业、金山等公司,都是自持物业公司。一般来说,房企会补贴其附属物业公司资金,即便物业出现了亏损,为了房企的口碑,也会做得比较好。

### 实地考察选物业

百闻不如一见,名声再好的物业公司,如果不亲自实地考察一下,总会让人不放心。专家提醒,准业主可实地考察所选小区的物业公司服务是否到位,问问入住业主感受如何。亲自去了解,总比听置业顾问介绍靠谱。 阿辉

## 地产服务台

### 共有人是否有优先购买权

问题提出:刘先生

问题陈述:前几年,我和朋友共同购买了一套商铺,由于近期朋友家需要一笔钱,想把这套商铺出售,我作为共有人是否有优先购买的权利呢?

行动记者:王倩

行动结果:记者了解到,依据规定,房屋所有人出售共有房屋,必须征得共有人的同意,而且必须出具共有人同意的书面证明。共有人对出售的房屋享有优先购买权,能够优先购买,但必须是与其他购买人在同等条件的情况下才享有该项权利。

### 什么是商住房

问题提出:张先生

问题陈述:最近我想买一套商品房,开发商宣传自己的房子是商住房。请问什么是商住房?

行动记者:郭辉

行动结果:针对张先生提出的问题,业内人士说,商住房是指这个楼的使用性质是商、住两用,商住房一般是底层为商场、商店,其余为住宅的综合性大楼。商住楼的土地使用性质为综合用地,根据土地管理法规定,综合土地的使用权年限为50年。

