

置业指南

呵护儿童 从选房开始

六一儿童节是广大孩子们一年中最期待的节日,相信无论平时有多忙,在这一天,很多父母都会抽出时间陪伴孩子,共同见证属于他们的快乐。其实在置业的过程中,也少不了孩子们的参与,不少家庭买房时更是将孩子未来需求列为第一重点,诸如交通便利性、学区配套、周围是否有公园等都成为家长买房时要考虑的重要因素。本期置业版,专家教你选房时如何在细节处考虑儿童的需求。

儿童要有独立空间。在选房时,大人们更注重个人空间是否私密,却忽视了儿童们的私密空间。其实孩子们在成长到7岁左右,就要拥有自己的私密空间了。专家解读,随着家中人口变

多,家里变得越来越热闹,但个体之间也需要私密空间,这样做事的时候才不会互相干扰,孩子更需要有自己独立、私密的空间。在给儿童选择卧室时虽然不用选太大,但一定要将儿童卧室离父母的卧室近一些,以便出现情况随时照看。

慎选跃式户型。近年来,跃式户型在楼市悄然兴起。跃式户型会在客厅与餐厅之间增加台阶,以此凸显房间的层次感,但家中有小孩的家庭就要慎选此类户型了。专家解读,由于小孩精力旺盛、好奇心强,特别是六七岁的小孩,很喜欢到处“探险”,所以跃式户型就会增加孩子在房间内活动的危险性,更容易让孩子处于危险之中。

小区人车分流很关键。人车分流是什么?顾名思义,人车分流就是将车流道路和人流道路分开,车辆不需要经过小区的人行道路,直接从主入口,也就是大门口到达地下停车场,从地下车库的电梯直接进入单元楼。人车分流对孩子们有什么好处呢?专家解读,首先可以减少车辆对地面居民活动的影响特别是对未成年孩子影响,增加老人和孩子的居住舒适度,避免发生车辆撞人事件。其次,对于入住率高的小区来说,人车分流的小区可以降低停车压力,也可以增加多余的公共活动区域,多出来的空间更适合孩子们活动。

阿辉

“负首付”是馅饼还是陷阱

□郭辉

近日,有媒体报道“买房现负首付”相关新闻,反映深圳市出现以“首付分期”“装修贷”等形式诱导购房者购房的违法违规行为。随即,深圳市房地产中介协会发出通知,禁止深圳市涉房企业参与“买房负首付、零首付”等行为,严重者还将根据《深圳市房地产中介行业黑名单暨企业风险警示人员名单实施办法》列入行业黑名单,并向社会作相应通报。随着国家相关房地产政策的逐步调整,一些涉房企业又开始打起了“小九九”,试图打擦边球,动摇“房住不炒”这一政策。笔者认为,当下,房地产行业发展已经进入“深水区”,越是要坚持“房住不炒”。

笔者梳理相关新闻发现,“买房负首付”已违反国家相关金融信贷政策,2017年住建部、央行、银保监会联合印发《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》,严禁房地产开发企

业、房地产中介机构违规提供购房首付融资、首付分期和变相首付垫资。各房地产中介机构、从业人员应严格遵守国家“房住不炒”的定位,严格内部相应业务管理,并开展自查自纠工作,禁止以任何形式参与、协助此类以“负首付”或首付分期为噱头的房源宣传和销售代理行为。

负首付和零首付是如何做到的呢?笔者咨询金融行业后了解到,“负首付”与“零首付”“低首付”的操作方法类似,一是开发商通过首付分期、返首付等形式减轻购房人首付压力,二是开发商通过做高合同价格,帮助购房人获取更高额度的银行贷款。若开发商返还的资金超过首付款,或银行贷款金额超过房产原价,“负首付”便“实现”了。

笔者认为,所谓的“负首付”并不会减轻购房者的压力,购房者该付的钱该还的钱终究是要付和还的,无非是时间早晚的问

题,而且还会加重购房者后期的还贷压力。此外,银行在放贷额度充足的情况下,在实操中有意无意地做资产高评估价,而实际的市场价格已经降下来了,也间接导致“负首付”的出现。

据了解,为了遏制“负首付”这些违规行为,深圳市房地产中介协会及时发出通知,严管此类行为的发出。通知中称,如发现深圳市房地产中介机构、从业人员存在违规销售宣传或为消费者违规购房贷款提供咨询、协助的,深圳市房地产中介协会将立即报送行政主管部门依法依规查处。同时,深圳市房地产中介协会也将依据《深圳市房地产中介行业从业规范》等规定进行自律惩戒,严重者还将根据《深圳市房地产中介行业黑名单暨企业风险警示人员名单实施办法》列入行业黑名单,并向社会作相应通报。



花园洋房楼层挑选指南

花园洋房,光听这个名字就会让人心生好感,感觉舒适,让人有购买的冲动。那么,花园洋房如何选楼层呢?接下来,置业专家就带大家来详细了解花园洋房选楼层的技巧。

什么样的房子才算是花园洋房?专家解释,花园洋房最早起源于我国经济中心上海,其容积率相比高层、小高层等住宅较低,标准花园洋房的容积率通常都在1.0以下。近年来,随着人们置业观念的变化,花园洋房也在焦作这样的内陆城市兴起。通常6层以下的楼栋就可以算作花园洋房,小区绿化率相对普通高层较高。花园洋房拥有不同建筑风格,有西班牙式、英国乡村式、欧陆古典式、中西混合式等,一般根据业主的偏好,在房屋结构、住宅设计上使用西式风格,在内外装修、平面布置、庭院绿化等方面融入中国传统特色。

那么,花园洋房最好买几楼呢?很多人买花园洋房,都喜欢买一楼,虽然价格高但也觉得很值,因为一楼一般会赠送一个花园。花园虽然看着美丽,但实际上房主也只是拥有使用权,并不是花园真正意义上的拥有者。同时,一楼住宅相对较潮湿,住户家具受潮发霉的情况会很严重。此外,由于花园洋房所在小区的植被相对茂盛,并会遮挡一楼住宅的阳光,尤其是冬天,室内光线很暗,加之屋内潮湿,会让入住于此的业主很不舒服。

花园洋房的顶楼住宅通常为跃层,虽然相比高层、小高层住宅,花园洋房的顶楼会设计成坡面屋顶,减轻雨水对屋顶的侵蚀,但日常的打理则相对较麻烦。因此,专家也不建议置业者选择顶楼。

花园洋房最经济、最舒适的楼层则为中间层,从高度以及舒适度来看,中间层其实就是最好的楼层。因为中间层不高不矮,采光充足。最重要的一点是下水道不容易堵塞,即便是公共管道不畅,造成堵塞返水,也不会殃及中间层的住户。

阿辉

上图 美丽的花园洋房小区。

下图 层层有活动区域,户户有花园。远大·世代上品第四代住宅最适合家里有小宝宝的家庭。阿辉摄



地产服务台

住宅面积缩水咋办

问题提出:赵女士

问题陈述:去年年初购买的商品房,上个月开发商通知我可以拿钥匙了,可我在收房时发现房屋面积缩水了,请问我该怎么办?

行动记者:郭辉

行动结果:业内人士表示,

处理此类问题先要看合同当中是否对面积问题进行了约定,如果合同中有专门的约定,则按合同约定执行,如果合同中没有专门约定,面积误差在3%以内(含3%),可以按照合同约定的价格据实结算;如果面积误差比绝对值超出3%,

买受人有权请求解除合同、返还已付购房款及利息。如果赵女士同意继续履行合同,房屋实际面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

买房前应做好哪些预算

提出问题:刘女士

问题陈述:最近我想在老城区购买一套有优质教育资源配套的三居室。请问,购房前我应该做好哪些方面的预算呢?

行动记者:王倩

行动结果:针对刘女士提出的问题,业内人士表示,购房前应该做好的预算包括,正确估量个人资产及家庭可支配收入,

选择适宜的房价和房屋面积,算清购房时所需要缴纳的契税、住房维修资金、物业管理费以及要算清自己可动用的家庭资金等费用。