

置业提醒

# 买房遵循三大原则 远离冲动置业

每到年底,各大开发商为了完成全年任务,都会向市场推出大量房源,同时折扣优惠也会很诱人,今年亦然。面对房子这个动辄几十万元甚至近百万元的大宗商品,如何才能学会理性置业?城易达·璞玥府项目策划经理刘奇伟有自己的见解,置业不是“人来疯”的追涨和追停,不是人云亦云的无主见消费,它是基于论据的搜集和判断。“理性置业”没有犹豫,只有推理;没有彷徨,只有坚定。

## 买房也要“抱大腿”

“我们常说的‘抱大腿’是指借助其他人的优势来获得收益的行为,常带有贬义的意味,但买房‘抱大腿’则是说尽量选择大品牌开发商。”刘奇伟指出,品牌房企更注重施工现场的监督和更关注建筑产品的把关,小到

沙土、水泥的使用,大到电梯的选择、小区绿化的树种,都有严格的程序来管理。所以,买房就要选择品牌房企开发的房子。品牌房企开发的房子质量相对较好,就是出现一些小问题,也会在短时间内解决。而购买了那些不注重品牌培养的开发商建造出来的房子,不仅质量难保证,再不幸遇到问题楼盘其价值将大打折扣,业主若想甩手卖出,买家难寻,而且贬值幅度也很大。

## 买成熟的社区

“买房,就要买成熟社区的房子,虽然价格相对较贵,但其便利的生活会让你倍感舒适。”刘奇伟说,如何选择成熟的社区呢?成熟的社区有以下几个特点:以所购住宅为点,其半径内能满足业主的工作、入学、购物、娱乐等需求;交通便利,有多条

公交线路经过;周边有大型医院和公园等。住在成熟的社区也是衡量购房效益和购房质量的一个有效参数,支出的成本越小,表明所购房屋的性价比越高,这样买房后额外付出的钱也会越少。

## 雇个“好管家”

房子再好,没有一个“好管家”给你每天打理,你住着也不会舒适。这里所说的“好管家”是指要有一个好的物业公司为小区服务。刘奇伟认为,买房子之前一定要细心考察物业公司。第一是选择品牌物业公司,知名品牌物业大多经营严谨、服务完善、经验丰富、重视信誉。第二是看口碑。可到欲购房产的小区与其他业主进行交流,看看他们对本小区物业公司的评价。

阿 辉



## 民生配套惠民生

□房 言

近日,一项牵动众多社区居民的惠民政策终于开始试点运行。10月31日,住建部、民政部联合发布《关于开展完整社区建设试点工作的通知》。其中显示,各市(区)应选取3个至5个社区开展完整社区建设试点,试点时间自2022年10月开始,为期两年。通知表示,试点社区应规划建设社区综合服务设施、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站,还将配建食堂、家政服务网点等便民商业服务设施。笔者认为,这项政策的试点运行,无疑给众多社区居民提供了方便,减轻了生活压力,提供了诸如养老、托幼等民生服务。

家庭是最小的社会单元,让每一个家庭都能享受到政策红利,无疑是党和政府工作的头等大事。完整社区的建设,就是在社区内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制,稳步提升居民对社区的归属感、认同感。此番两部门联合发布《关于开展完整社区建设试点工作的通知》,又将社区建设的脚步向前推进了一步。

此次两部门下发的通知,并非泛泛而谈,而是有较强的要求和实施细则。笔者了解到,试点社区应规划建设社区综合服务设施、幼儿园、托儿所、老年服务站、社区卫生服务站。每百户居民拥有综合服务设施面积不低于30平方米,60%以上建筑面积用于居民活动。另外,试点社区应适应居民日常生活需求,配建便利店、菜店、食堂、邮件和快件寄递服务设施、理发店、洗衣店、药店、维修点、家政服务网点等便民商业服务设施。

笔者查阅相关资料,全国已经有不少地方在完整社区建设方面先行先试。以社区食堂为例,银川市西夏区朔方路街道玫瑰园社区的“吾老共同体”之市民食堂,就办得有生有色。该食堂为老年人提供一日三餐。根据老年人的饮食需求及特点,在餐食制作上以软烂、绵软和易消化为主,后期还将进一步适时调整。早餐以稀饭、豆浆、花卷、包子为主;午餐以炒菜为主,菜品标准为三荤四素一汤;晚餐以面食为主。老人可根据自身口味进行搭配选择,试营业期间辖区居民可享受价值5元的普惠餐。针对社区高龄老人行动不便的实际情况,市民食堂还推出了送餐便民服务。此项服务的推出,不仅方便社区老年人,还拉近了社区与业主之间的距离。

笔者认为,要以打造完整社区为目标,将来让居民少有所学在社区、老有所乐在社区、衣食住行在社区,让生活更有获得感、幸福感。基层强则国家强,基层安则天下安。各社区要高度重视并积极推动完整社区建设试点工作,因地制宜探索建设方法、创新建设模式、完善建设标准,以点带面提升完整社区覆盖率,打造共建共治共享的社区治理格局,加快推进基层治理体系和治理能力现代化进程,不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

## 地产服务台

### 爱人信用不良是否影响贷款

问题提出:赵女士

问题陈述:近日,我以个人名义购买了一套商品房,在办理银行按揭手续时,工作人员告知我,征信系统上显示我丈夫先前购买的一套房子没有按时还款,需要提供银行出具的“无逾期还款”的证明。请问,为什么我爱人不按时还款会影响到我贷款购买房子呢?

行动记者:郭 辉

行动结果:据悉,调查征信记录以家庭为单位,已婚人士贷款买房,夫妻任何一方信用记录不良,银行都会拒绝放贷。业内人士表示,以夫妻一方名义贷款买房,即便贷款人征信记录良好,若其配偶多次逾期还款,银行也会怀疑家庭还款能力及信用程度。因此,大家都要增强自己的诚信意识,避免在需要贷款时带来不必要的麻烦。

### 入户花园美 购买需谨慎

现如今,很多人买房都看重小区的配套和户型,往往忽视了室内入户花园的布局。殊不知,入户花园的位置、大小、通风、采光等情况直接影响业主的人住感受,而入户花园往往又是全家人出入必经之地。置业专家提醒市民,选房别忽视了入户花园。

“入户花园,是在入户门与客厅门之间设计一个类似玄关概念的花园,起到入户门与客厅的连接过渡作用。入户式花园的设计初衷,是为了实现人们将花园引入住宅的梦想,形成真正的立体园林景观。”专家提醒,入户花园让人们过去的“庭院情结”在高层住宅得以延伸。开发商给一楼住户送花园已不新鲜,但楼上的业主想要花园就难了。向往花园生活的人们,在希望楼层与花园兼顾时,入户花园将带来意外的惊喜。无论是一楼的住户,还是高楼层住户,都将享受到私家花园。一般入户花园有以下三大优点。入户花园只计算一半的面积,增加了许多可以利用的空间,可以放置杂物或者将入户花

园改造为书房;有了入户花园,打开入户门后,不用担心室内被一览无余,房屋的私密性大大提高;爱好种花养草、亲近自然的人,可以将入户的位置打造为一个小花房。

有优点就有缺点,入户花园对业主来说,也有一定的缺点。置业专家说,入户花园也并不是那么完美。面积小,或者不规则的入户花园,不易于改造,且改造的成本比较大。很多入户花园大多是朝北,采光一般,不利于植物的生长。

那么,业主在选房时如何关注入户花园呢?首先应关注入户花园的朝向。如果买房人选择入户花园是为了方便自己种花养草,朝北的那就不适宜了,首先种植植物对光照有要求;其次,关注入户花园的形状,有些入户花园的形状比较奇怪,有些是多边形甚至是弧形,对于准备用于改造的购房者来说,会大大增加装修成本。方正结构的入户花园比较适合改造,比如改成卧室、书房等。

阿 辉

### 房屋面积缩水怎么办

问题提出:张女士

问题陈述:去年年初我购买了一套商品房,近日交房验收时发现,房屋面积和合同面积不符,缩水了不少,请问我该怎么办呢?

行动记者:王 倩

行动结果:相关业内人士表示,处理此类问题首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,对于面积误差在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。如果张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。

