

商铺已入价值洼地 有投资想法的你是否会出手

小时候,商铺对我们来说,是路口的那个小卖铺,一根1角钱的老冰棍,就能装点一整个夏天;后来,商铺开在了小区门口,上学路上,货架上琳琅满目的货品总能吸引人们的目光;现在,商铺形式多种多样,有社区商铺、商业综合体、大型商超等。近年来,住宅交易市场出现了萎靡的现象,有些精明的置业者已经蠢蠢欲动,将置业的眼光投向了价值洼地——商铺。专家提醒,现如今正是购置商铺的大好时机,购买前一定要实地考察,确认人流、周围的配套设施以及目前租金水平等。

“现如今,‘闭着眼睛买商铺’的时代已经过去,想要买到一套能‘养三代’的商铺真是技术活。”

专家介绍,投资商铺不仅要求置业者有经济实力,还要有投资的眼光。目前,商铺主要分为临街商铺、内街商铺等。一般来说,临街商铺就是靠近道路主街的商铺,内街商铺则是在社区内,位置大不相同,价格、面积以及经营业态也有较大的不同。由于区位不同,人流量也不同,所以一般临街商铺的价格会远高于内街商铺,甚至有的能差一倍以上。

“买商铺可不比买住宅,要求置业者有较强的置业技巧。”专家说,买商铺前要多调查,调查商铺周边人群的消费水平、商铺周边的租金水平等。尽量不要买商场里的商铺,不买产权分散的商铺,只买独立的商铺。因为商场的商铺产权分割出售后,很难统一所

有投资人的意愿去经营,而且极容易出现恶性竞争,最终沦落成小商品、小集市式的商场。

同时,买商铺要学会买预期,这样商铺以后的升值潜力会更大些。所谓买预期,就是看一个区域的发展走势。买预期主要看两点:一看近两年国家有关部门房地产宏观调控政策的主要方向;二看城市规划等部门近几年与以后有怎样的大动作。对于商铺来讲,并不是所有的好地段都一定赚钱,有时遇到市政规划变动,热闹的地段也有可能变成冷僻之地,而许多正在开发的地段却有着极大的投资空间。因此,买商铺在选址时要眼光放远些,多了解该地区将来的发展情况。

阿 辉



全面彻查自建房 小产权房“转正” 可能“凉凉”

□房 言

近年来,小产权房将要“转正”的消息一直在坊间流传,以致有些地方的小产权房交易不断,严重扰乱了正常的房地产市场,侵害了消费者的合法利益。近日,住建部全面彻查自建房的通报,将小产权房再一次打入“冷宫”,其想“转正”的想法也随之“凉凉”。

尽管政府多次三令五申,购买小产权房有诸多风险,但是由于售价只有周边商品房的30%~40%,即使在楼市低迷的今天,小产权房依然销售火热。据资料显示,广州有138个城中村,占城市建成区面积的22.67%,这些低价的小产权房基本藏身在其中。一些投资者看到较低的投入和较高的回报率,不顾风险购买小产权房,以致陷入钱房两空的境地。

笔者认为,部分消费者认为小产权房有可能“转正”,原因之一是对政府文件的误读,同时政府未及对政策进行解读也是诱因之一。早在2018年,深圳市曾出台《关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法(征求意见稿)》,对深圳产业类和公共配套类违建的处理有了明确方向。为此,很多拥有小产权房的居民乐翻了天,因为久拖不决的小产权房“转正”办法马上要在深圳出台,自己的小产权房有望转成商品住宅,这样小产权房就有了套利空间。这就是典型的政府文件被消费者误读了。为此,深圳有关部门马上澄清,这次是产业类和公共配套类违建转变属性,而本次不处理住宅类历史违建,但政府仍将严厉打击违法建设和非法销售行为。也就是说,本次小产权房“转正”与广大的城中村住宅没一点关系。

2021年,农业农村部 and 自然资源部联合发布农村宅基地确权的通知,再度重申“不可以进行小产权房确权,更不能通过把小产权房确权的方式将违规使用的土地合法化”。这一通知无疑再次为小产权房的权限定了调。

此次,住建部在视频会议中就已经要求,各地继续做好全面彻查自建房的通报。这无疑给梦想小产权房“转正”的投资客敲响了警钟。

笔者认为,小产权房“转正”无望主要原因有以下两点:首先,国家早就明确,小产权房不能通过登记的方式使其合法化。这个“禁令”不仅有效,而且一直有效,以后监管还会更加严格。其次,小产权房根本不受法律保护,购买风险极大。经常能看到有人贪图便宜买了小产权房,结果等拆迁的时候原房东又突然跳出来说是房子是他的,毫无契约精神。综上所述,我们有理由相信,经过此次住建部全面彻查自建房,小产权房“转正”更加无望。

地产服务台

租住小产权房 要注意什么

问题提出:刘女士

问题陈述:我最近手头不太宽裕,听朋友说小产权房性价比较高,我就想在单位附近租个小产权房。请问租住小产权房需要注意什么?

行动记者:王 倩

行动结果:据了解,小产权房是没有不动产权证明的房子,刘女士在租赁期间应让房东提供身份证复印件,并要求房东在租赁协议内承诺该房屋系房东合法所有,对外租赁不会侵犯他人权利,否则给承租人造成的损失应由出租人承担,以便出现纠纷时有所证明。业内人士提醒市民,尽量租赁有不动产权证书的房子,这样可以减少不必要的纠纷。

收入证明不符合 银行贷款要求怎么办

问题提出:黄先生

问题陈述:最近,我想贷款买套房子,但银行要求我的收入证明中的月收入是月供的2倍以上,否则将少贷或者拒贷。而我的收入达不到银行的要求,该怎么办?

行动记者:郭 辉

行动结果:针对黄先生提出的问题,业内人士介绍,对于不少刚需购房者来说,有可能收入达不到银行要求申请房贷的条件,则可以夫妻双方同时开具收入证明来申请贷款。

置业指南

买新房这些参数一定要关注



绿化率是买房的一个最重指标,图为我市某小区美景。

阿 辉 摄

买房是人生大事,动辄几十万元、上百万元的购房款,对普通购房者来说都不是一个小数目。而在日常选房过程中,记者发现很多业主只注重价格、位置、交通及配套等方面,往往对房子本身的属性很少在意。置业专家提醒广大置业者,买房时诸如楼间距、容积率、得房率等很多关键性参数是不可以忽视的。

楼间距。楼间距的大小直接影响房子的采光和通风。简单来说,楼间距就是楼与楼之间的距离。楼与楼之间距离越大,房子的采光、通风效果就会越好,相对楼盘品质就会越高,生活私密性也越好。需要注意的是,置业者在售楼部看沙盘模型时,不要被放大的楼间距所迷惑,沙盘展示的楼间距并不是实际的楼间距,在签合同时需要仔细询问楼间距的实际距离,而不能只靠沙盘模型目测楼间距。

容积率。容积率一般指一个小区的地上建筑总面积与用地面积的比值,也可以叫建筑密度。一般情况下,一个小区的容积率越低,居民生活舒适度越

高。高层住宅容积率不应超过5,多层住宅不应超过2,一般小区容积率维持在3左右会比较适宜。

绿化率。绿化率直接影响小区业主的入住心情,国家要求绿化率比较严格,因为绿化率没有达到国家的标准是不会允许房地产商开发楼盘的。住宅小区绿化率的指标国家明确规定不能够低于30%。大家在选购时应该要问清楚小区的绿化率是多少。住宅小区绿化率达标标准,业主的生活才会更健康,心情才会越来越好。

得房率。得房率是指可供住户支配的建筑面积与每户建筑面积之比。也就是说,得房率=(建筑面积-公摊面积)÷建筑面积×100%。从公式上可以看出,在建筑面积一定的情况下,公摊面积越大,得房率越低。由于电梯及其他方面的原因,一般多层住宅的得房率在85%~90%,小高层住宅的得房率在80%~85%,高层得房率相对较低,一般在75%~80%。

阿 辉

