

细说腰线房的利与弊



从需求端打开居民消费通道

□房言

8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议。会议指出,下半年将继续支持房地产市场平稳健康发展。其中,会议提及继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。笔者认为,央行的此次会议信号非常明显,显示出了对于房地产市场复苏的重视程度。通过政策引导各商业银行来降低个人房贷利率,以期降低居民的负债,提升居民的消费意愿,从需求端打开居民住房消费的通道。

笔者查阅相关资料发现,今年年初以来,全国已有超40个城市调整首套房贷利率下限至4%以下,上个月全国重点城市首套平均房贷利率已降至3.9%,较2021年高点下调超150个基点,大幅降低了居民购房成本。但同时,当前仍有约20个城市首套房首付比例在30%及以上,二套房首付比例在40%及以上,部分核心城市首套房贷利率仍采取5年期以上LPR(贷款市场报价利率)加点,未来政策优化空间较大。笔者认为,应尽快调整优化住房限

购、限贷、限售政策。从住房信贷政策看,重点是从需求侧尽快采取切实措施,更好满足刚性和改善性住房需求,稳住和提振居民住房消费,促进房地产市场平稳健康发展。只有减轻了居民住房消费负担,才能推动居民扩大消费和投资的意愿及能力,以此强化各界对未来经济形势的信心。

促进最终消费,既需解决消费可获得性问题,还需解决有效需求不足等问题。当前最终消费出现负增长,根源在有效购买力不足,因此要打通最终消费大通道,不仅要为人们提供丰富多彩的商品和服务以及方便、快捷的消费体验场景等,更需充实人们的有效购买力。而降低个人住房贷款利率和首付比例,正是提升居民消费能力的有力之举。我国一直是高储蓄国家,人们把大量收入储蓄起来,以备不时之需。同时,银行的高房贷严重降低了居民的生活水平和消费意愿。为此,当前要将14亿人口的大市场从潜在市场需求激发成有效市场需求,就需要政府、银行间,加快推进适合当前经济发展的刺激消费政策。

“买房可千万别买腰线层的房子,这种房子不但采光不好,还容易受潮……”近年来,在置业圈流传着“买房不能买腰线房”的言论。什么是腰线房,业主买到这类房源到底是好还是坏?本期《置业版》,置业专家为你细说腰线房的利与弊。

“在外形上看,腰线房就是楼体外凸出来的地方。”谈起腰线房,置业专家介绍,近年来,很多房企为了使建筑更美观,都会在建筑物的几个关键部位设计一些外凸造型,突出建筑物的立体感,使建筑外形不再单一。腰线房一般位于整栋楼房的几个关键部位,凸起对应部分的楼层就叫腰线房。腰线其实没什么实际作用,只是房地产开发商为了追求楼房美感和层次感而塑造出来的。但腰线房也并不像外界所说的那样一无是处,其还有很多优点。

腰线房保温隔热性能优于其他楼层的房子,由于腰线房是有一块地方凸出来的,在一定程度上隔离了夏天的热空气与冬天的冷空气,这是其他楼层房子所不具备的。腰线房的可利用面积大于其他楼层的房



图中红圈位置就是楼体的腰线位置。
阿辉 摄

子,其外凸部分一般超出楼体20厘米以上,在保证安全性的前提下,买腰线房的业主可以充分利用这一多出的面积。

“针对腰线房的一些弊端,业主只要稍加改造,就可以避免这些问题。”置业专家说,由于腰线房外凸,楼层高的话采光会好点,但是楼层低的话,采光就不是很好了。如果业主发现自己所买的楼层刚好是腰线房且楼层较底,可以后期装修时将窗户改成落地窗,这会使房间的透光性更好,居住者的视野会更好。

如果楼层比较低,这个多出来的空间是完全可以让人在

上面行走的,这无疑是在给小偷提供了便利。针对这一点,置业专家支招业主,可在腰线房的外凸部位加装监控设备和防翻越设施,使一些不法分子望而却步。

伸出去的腰线容易渗水、落灰,不容易打扫。针对这一问题,置业专家表示,腰线房外围容易渗水、藏污纳垢,业主可与开发商、物业公司协商,在不影响腰线房外凸部位美观、安全的情况下,多做一些防水,并将腰线房的上平面设计成坡面,使其不容易落灰和积水。

阿辉



在小区里遇见“最美”风景



人间处处是美景,关键是缺少一双发现美的眼睛,忙碌的我们在小区内每天来去匆匆,都没有时间发现小区的美。本期《在小区里遇见“最美”风景》栏目带你走进和兴·东方名城小区,感受新中式园林风情美景。

图①②③ 和兴·东方名城小区实景。
阿辉 摄

地产服务台

公积金缴存证明可否在线打印

问题提出:刘先生
问题陈述:我需要打印一份公积金缴存证明,但是工作时间无法到市住房公积金中心办理,请问我是否还有别的方法可以打印公积金缴存证明呢?

行动记者:王倩
行动结果:市住房公积金中心有关工作人员表示,刘先生不必到市住房公积金中心打印公积金缴存证明,只需进入市住房公积金中心的微信

公众号即可打印。进入“焦作市住房公积金中心”微信公众号,在“我要办”菜单界面点击“其他业务”,进入“其他业务”点击职工缴存证明打印;进入“职工缴存证明”界面,滚动下拉至最底部,点击“保存”;随后,弹出使用QQ浏览器下载或者其他方式下载,两种方式皆可,在浏览器的“下载管理”中查看已保存下载的自带印章的缴存证明打印即可。

新房面积缩水咋维权

问题提出:陶女士
问题陈述:今年6月,我的新房交付了,可当我去量房时却发现面积少了很多,请问我该怎么办呢?

行动记者:郭辉
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,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。