

弄懂专业术语 明明白白买房

「房价焦虑症」为什么这般缠人

说起结婚,就少不了要提到“房子”。刘森和邓娅是一对刚领了证的新婚小夫妻,和大多数首次置业的人一样,他们对买房既充满渴望,又带着些迷茫。在看房时,“得房率”、“建筑面积”、“使用面积”、“起价”、“均价”、“成交价”等各类专业名词,把小两口绕得晕晕乎乎的,“看样子买房还真是门学问啊!”几个售楼处跑下来,刘森仍是一头雾水。

“得房率”有讲究并非越高越好

“你们这个楼盘得房率有多少?”在开盘现场、项目售楼处,常能听到这样的询问,往往在得到售楼人员一个简单的数字答复后,购房者便会暗自盘算,这得房率是还可以,或

是过低。尽管时下很多购房者都将得房率作为买房的重要考虑因素之一,但真正了解什么是得房率、知道得房率多少最适宜的人却少之又少。

得房率是指套内建筑面积与套(单元)建筑面积之比。得房率越高,则意味着公摊面积越小。但是,得房率并不是像人们惯性思维中那样,越高越好,不同的建筑类型得房率的高低不同。一般情况下,楼层越高、楼层结构越复杂,公摊比例也就越高,得房率也就越低。

若片面追求高得房率,结果就只能是其他方面作出牺牲。公共面积过小或将导致公共设施的欠缺,从而给生活造成诸多不便。

但同样的,如果一味强调低得房率,认为得房率低的楼盘才高端,只会导致大量浪费。

设计师建议,公共空间的设计应该考虑实用性和合理性。得房率也只能作为买房中的一项参考,根据自身对生活品质的追求而定。

价格口头多“均价”“起价”要分清

为了增加宣传噱头,目前在价格上做文章的楼盘越来越多。可有的购房者就是粗心大意,“均价”、“起价”,傻傻分不清,以致在一个个低价入市的开盘现场频繁奔走,却屡屡扑空。

从一定程度上而言,“均价”并不能反映

出在特定时间段内该楼盘的真实房价水平。“均价”不是简单的算术平均值,而是发展商根据当前的市场情况专门制定的,以收回成本并获得利润的价格。由于市场上楼盘太多,竞争太激烈,为了吸引购房者,一些开发商在楼盘推广时打出的均价,并不是这个项目现在推出的几栋楼的整体均价,而是其中“均价”最低的那栋楼的价格。

而从近期开盘的情况来看,越来越多的开发商爱上了玩“起价”概念。不少购房者也天真地以为,“起价”就是从从这个价格起,“起价”低,整体价格便也高不了。其实不然。开发商打出的“起价”的套型,往往在整个社区中只有几套这样价格的房子,且是所有单元中无论是楼层位置还是朝向、通风、采光均是最差的,要么购房者不愿买,要么根本买不着;更有甚者,有的楼盘根本就没有此价格的户型,仅仅为吸引客户。

对于购房者,需要谨慎提防“起价”噱头,“均价”可以作为参考,而“月成交均价”、“日成交均价”等数据才是实实在在的。

(黄剑琴)

国家统计局日前发布了“2013年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”。数据显示,环比来看,九个城市房价已经连续多月持续上涨。同比来看,一线城市继续领涨全国,且上涨幅度均逼近20%。新建商品住宅(不含保障性住房)方面,与上月相比,70个大中城市中上涨的城市有62个,最高涨幅为2.2%;与去年同期相比,出现上涨的城市有69个,最高涨幅为18.3%。二手住宅价格方面,与上月相比,70个大中城市中价格环比上涨的城市有57个,价格最高涨幅为1.4%;与去年同期相比,价格同比上涨的城市有67个,同比最高涨幅为15.3%。

值得一提的是,新建商品住宅价格指数同比涨幅最高的则全部为一线城市。其中,北京18.3%、广州17.4%、深圳17%、上海16.5%。此外,厦门、南京、郑州、南充、福州、沈阳等城市同比涨幅均超过10%。二手房同比涨幅前四位也全部是一线城市,北京15.3%、上海10.9%、广州10.7%、深圳10.5%。

对于以上数据,官方和民间有着不一样的解读。国家统计局官员认为,7月份房价上涨城市个数与6月份基本相同,而且新建商品住宅价格环比涨幅总体继续收窄。就是说,房价涨幅已被抑制。但在很多网友看来,7月房价同比几乎全线上涨,说明房价上涨的脚步仍没有被遏止。是官方的自我安慰还是民间的神经过敏?一时还真说不清。

近年来,尽管围绕房价的话题已经多得几乎让人麻木了。但每一次房价变动的新闻,仍然能激起热议。可以说,房价已经成为中国经济的最敏感的神经,堪称中国经济发展过程中“成长的烦恼”。房价的上涨伴随着政府的尴尬、公众的焦虑和学者的困惑。房价变动的规律是:在中央政府出台一系列打压政策之后,房价上涨趋势被遏制住,可是过了没多久,便会会出现报复性反弹。仿佛在地下积聚了更大的能量,让打压政策露出力不从心的窘相来。

曾经有一句话说道:命运是一匹野马,它的缰绳在你的手里。可是,房价更像是一头怪兽,当政策的套马杆想制服它时,它短暂地挣扎了几下,很快便又脱身狂奔了。

不管我们对房价变动有着怎样的解读,一个不争的事实是:房价的上涨不是一个单纯的行业问题,而是一个非常复杂、涉及到长期以来地方政府财政对土地出让的依赖、保障性住房建设的历史欠账、农村宅基地的土地流转政策、官员的政绩衡量标准等一系列因素的综合性问题。

就拿地方财政对土地的依赖来说,早在数年前,当中央政府出台一系列抑制房价上涨过快的政策时,不少地方政府就想出了应对之策,化解调控政策的威力。或打出“旅游房地产”的旗号表示不受政策限制,或出台相关政策为“限购令”松绑。

可以说,中国经济改革的某些深层问题一直没有从制度上根本解决,抑制房价上涨过快也主要靠行政手段,这就像对发高烧的患者只是用外敷药或者冷水降温,而不进行深层治疗,其效果自然是昙花一现,以致于长期病情反复。

解决房价上涨过快,让普通民众从根本上摆脱“房价焦虑”,需要解决中国经济改革的顶层设计,宏观经济结构、政府职能转变等问题。可以说,如果不能采取壮士断腕,下决心进行全面的经济体制改革,不能忍受因改革带来的短期阵痛,房价问题仍然会成为困扰我们的一个挥之不去的魔咒。

(一品)

中国人年砸123亿美元赴美购房 七成全额现金支付

手持现金的中国富人正如潮水一般涌来美国买房,一年之内投入123亿美元,成为美国房子的第二大外国买家,让美国人惊叹不已。

中评社报道,据全美房地产经纪协会(NAR)的最新报告,到2013年3月底之前的一年里,中国人在美购房总价值达123亿美元,占当年外国人在美购房总额的1成8,仅次于加拿大,是美国房市的第二大外国买家。

而在2012年3月底之前的一年里,中国人投入74亿美元,一年之间增加了近50亿美元,增幅高达66%。

过去5年,次贷危机、金融风暴令美国房地产市场持续低迷,多数城市房价回调3.4成,被中国富人视为“抄底”良机。与此同时,中国城市房价连连攀升,政府不得不三番五次出台政策,试图给房地产市场降温,急需寻找投资出路。的买家把眼光投向美国房市。

伴随着出国热、留学热、移民热在中国的涌动,中国中上阶层

也掀起了一波又一波来美购房的热潮。

如今在美国的50个州,中国人已在44个州跻身当地外国投资者的前5名,在纽约、夏威夷排第二,在加利福尼亚排第三。过去一年,加州房地产市场出售的房子有一半是卖给中国人。底特律申请破产之后,中国人竟掀起到底特律购房的高潮,许多中国人像买白菜似的,看都不看就大把买进底特律几百、上千美元一栋的房子,他们押的赌注是,底特律房价总有回升的那一天。

NAR发现,中国人在美买房的中位价格是42.5万美元,是全美中位房价的大约一倍,比外国人在美购房中位房价27.6万美元也高出5成,显示中国人出售阔绰,钟情于高端住宅。

更令美国人大跌眼镜的是,许多美国人被沉重的房贷压得喘不过气,甚至有不少人因为付不起按揭房子被没收拍卖的时候,70%的中国买房客是用现金一次付清。

(田禾)



日前,信房·龙飞山城I全城公开认筹。图为消费者踊跃认筹的情景。 本报记者 戴黎明 摄

新买家具别急用 至少除味20天

刚布置好新房,添置完家具,市民胡先生便急不可耐地搬了进去,结果出现皮肤过敏、气管炎等症状。专家提醒,新家具中甲醛含量较高,不可立即使用,至少去除异味20天后再行使用。

“有的市民将刚买的新家具搬进家后,就急于将衣服和被子等放进家具里,这种做法是错误的。”郑大四附院皮肤科专家高永军介绍,各种人造板和木制家具使用的材料中含有甲醛,刚买的家具中甲醛含量比较高,一旦将衣物放进去,衣物就可能吸附游离的甲醛。高永军提醒,当从

衣物纤维上游离到皮肤的甲醛量超过一定限度时,轻者会出现皮肤过敏、红肿、发痒等症状,重者会咳嗽,引发气管炎和多种过敏症,因此,刚买的家具不应立即使用,至少去除异味20天后再使用。

如何去除家具异味?高永军支招说,首先是早晚开窗通风,给家具放味;其次是用植物吸收异味,比如,仙人掌、吊兰、芦荟等。此外,普通衣柜放入200克活性炭包,可起到溶解甲醛等有害物质的作用。

(蒋明)

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码: 3333

园林更美 · 配套更全 · 品质升级 · 成熟大盘



信阳·恒大名都
申城之巅 首席欧陆御湖城

首付3.2万起
立拥精装豪宅

本周购房最高优惠 **20万**

86m²温馨两房 · 101-146m²舒适三房 · 157-178m²奢华四房

送1500元/m²满屋名牌精装



傲踞城市发展新核心 · 66万平米欧陆生态城 · 20000m²臻美湖景 · 70000m²皇家园林 · 5200m²豪华会所
270° 观景飘窗 · 满屋名牌 9A精装 · 国家一级资质 金碧物业 · 2000m²北大学园幼儿园 · 全明户型 南北通透

恒大地产集团 EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP | 品鉴热线 **0376 658 2222** | 项目地址: **信阳市羊山新区新二十四大街和新七大道交会处**

