

# 怎么买房百姓真的懂吗

# 章丘多半以上买房者不懂购房知识

近段时间,章丘楼市处于平淡期,但也有不少人有购房打算。记者通过对售楼处暗访,发现大多数购房者还是纠结于房子多大平米、房子多少钱等很初级化的问题,触及购房实质的公摊、容积率、得房率、楼层选择等问题,接近一半的被访者一知半解,这不得不令人担忧。

## 不同楼层售价不同

### 购房者很难理解

记者来到了章丘南边的某一楼盘的售楼处,发现有七位意向客户正在咨询。记者借机上去攀谈,发现其中有四位没考虑过楼层问题,剩下的三位只知道十一二层楼价较贵,至于原因,也一知半解。

当记者问到他们喜欢选什么楼层时,一位购房者告诉记者,“还是想选一楼或者二楼,农村出身,不习惯坐电梯,低点爬楼方便。”当记者谈起底层采光通风可能都会出现问题,并且这个楼盘靠近主干道,来往车辆较多,可能会有噪音困扰时,该受访者表示自己没想这么多,也不太懂。

“那我就选个高层,视野多好,还没有底层那些毛病。”旁边另一位购房者说。当记者提出高层可能遇到水压不足,顶楼渗水,风大等问题,并且夏季的温度比底层要高等缺点时,该购房者陷入了沉思。

当记者提出购房者是否在意楼层问题时,售楼人员回答很多人并不关心楼层,“大多数购房者顶多询问一下价格,好的楼层,例如七到十一层当然要贵一些,他们也只是觉得可能是房子内部有什么特别的地

方,并不是层高决定的。”随后,售楼人员拿出了一份价格表,并给记者看不同楼层的价格差别。

记者提醒广大购房者,一般高层最佳是楼层的1/3到2/3之间处,而多层3至4层为最佳楼层。购房者应多了解这方面的知识,选到适合自己的楼层。

## 买着大住着小

### 九成受访者不懂公摊

家住章丘南边的李先生给记者打来电话,“我家的房子刚买的时候写的很大,但住进来就觉得很小,开始以为是采光和布局的问题,就没注意,后来我自己大体量了一下,果然是比建筑面积小了将近30平方米。”

李先生前年买了一套120平方米的小高层,按照小高层得房率(指可供住户支配的面积,也就是套内建筑面积,与每户建筑面积,也就是销售面积之比)一般为80%-90%计算的话,他的套内面积应该是96到108平方米,而现在小了将近30平方米,说明自身的套内面积比正常标准缩水了至少6平方米。

如今,像李先生这样“买大房得小室”的现象不在少数,究

其原因,就是对公摊面积的知识模糊造成的。公摊过大,实用面积就小,让购房者多花了很多冤枉钱。

记者在李先生所住的小区随机采访了十位住户发现,九位住户不知道公摊的具体内容,其中有一位能勉强说出公摊,但是涉及公摊率、得房率等实际问题时,也是一知半解。他们购房的时候根本没想公摊的问题,以为就是合同上的一个数字。

到底什么是公摊面积呢?公摊面积是建筑学术语,指公用分摊建筑面积,每套(单元)商品房依法应当分摊的公用建筑面积。在日常使用中,一般简称公摊面积或公摊。公摊面积一般包括各产权户的电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、配电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室,以及为整幢建筑服务的共有房屋和管理房屋,套(单元)与公共建筑空间之间的分隔墙,以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。

在建筑面积一定的前提下,公摊面积越大,居住的套内面积就越小,当然住的就越小。可是买房的时候,这部分钱是算在购房款内的,所以不少购房者要警惕花大价钱买小房。

(张霖)

## 一周楼市资讯

7月19日,随着国家统计局《2014年1-6月份全国房地产开发和销售情况》、《2014年6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》的发布,上半年楼市低迷行情落定。报告显示,上半年全国房地产投资增速回落,商品房销售面积、金额双双持续下跌。6月房价方面,70个城市中,二手房环比下调城市达52个,创今年历史最多纪录。历来房价坚挺的一线城市中,仅北京新房价格保持小幅上涨。

7月21日,有媒体报道称,公积金已成为地方“小金库”,由于管理部门众多,一些地方的数万亿公积金渐渐成为政府性资金。另外,我国已经有20个城市松绑限购政策,多位专家表示,束缚房地产市场3年之久的楼市限购政策已经迎来退出窗口期。除限购政策外,经适房和限价房也将告别历史舞台。在解决现有的约10万户轮候家庭后,北京市将不再建设经适房和限价房,今后将通过条例规定的配租型、配售型保障房和租赁补贴三种形式来解决。

7月22日,北京最便宜的自住房当代MOMA大兴采育项目启动现场摇号。与其他3个自住项目不同的是,项目摇号的中签家庭户数为房源数量的6倍。据业内人士分析,这是由于自住房受多种因素影响,申购率可能进一步走高。一些申购者表示,自住房位置是否便利、担心房屋质量等也

是影响他们选择是否购买的因素。另外,自住房“5年内不得买卖”,也让一些中签家庭心存疑虑。除了自住项目周边小区出现不少低价二手房房源外,在全市二手房价格普降的情况下,部分与自住项目环线位置相当,此前为刚需购房热点的成熟商圈中楼盘降价也非常明显。

7月24日,海口市日前已下发内部文件,决定中止执行商品房限购政策,不再要求购房者提供住房套数证明。事实上,与海口类似,更多的地方政府对松绑限购的态度已经由观望转向付诸实践。市场机构统计数据显示,地方政府在楼市降温的情况下,松动调控几乎已经成为定局。截至目前,包括海口在内已经有20个城市松绑限购政策。业内分析认为,今年以来,房地产市场的持续降温和逐渐走高的库存压力,导致地方政府放松调控意愿增强。整体来看,束缚房地产市场3年之久的楼市限购政策已经迎来退出窗口期。

7月25日,北京市人大常委会对市政府提交的《北京市城镇基本住房保障条例(草案)》进行一审。北京市住建委主任杨斌在对条例草案作说明时表示,现有的经适房、限价房等保障性住房备案已经关闭,在解决现有的约10万户轮候家庭后,北京市将不再建设经适房和限价房。今后北京市城镇基本住房保障将通过条例规定的配租型、配售型保障房和租赁补贴三种形式来解决。



## 分类广告

订版电话:13853179959

### 搬家

**随缘搬家公司**  
鲁宏大道东首 张经理  
电话:13869155118

**金日搬家公司**  
专业搬家、拆装家具、空调移机、货物装卸、水电暖维修  
电话:15066124308

**明星搬家公司**  
电话:13964159498

**喜洋洋搬家**  
专业搬家、保洁、货物装卸、空调移安、拆装

家具、疏通下水道、公司移机、专业搬钢琴、收各种旧家具  
电话:13708924410

### 家政

**专业疏通下水道**  
电话:13011737696  
**安平家政**  
专业承接:单位、家庭室内外保洁,清洗油烟机,换纱窗布,疏通下水道、各种零活、钟点工  
电话:83219836  
13964115278  
**专业疏通下水道**

专业疏通下水道、改管道13864157498高师傅  
**专业通下水道**  
高老师电话:  
13864157498  
**专业通下水道**  
电话:13011737696

### 楼宇维修

**名流吊顶**  
地址:绣水装饰材料市场  
电话:83110762

**国豪装饰**  
电话:83328279

地址:龙盘建材商城  
**钢结构工程**

电话:13256676777

**德力西家居照明**  
经营项目:LED灯、射灯、路灯、水晶灯、平板灯、节能灯、台灯、灯架、电线、电缆、开关、吸顶灯、多用插座

电话:83272618

83115519  
地址:明四五金市场永辉灯具绣水装饰材料批发市场2区15号  
**桂玲窗帘布艺**  
定做高中档窗帘、晾衣架、羽绒服。地址:宝岛街南首路东  
电话:13969148478

### 综合服务

**宏盛水电维修**  
上门维修水电、家电及各种零活。13864163855

**网站建设**  
承接网站建设、关键词优化,轻松让您的网站出现在同行业搜索结果首页  
13188895368

### 酒水

**军航酒水**  
黄河王酒水章丘总代

理王峰 15964500919

### 出租出售

**公寓出租**  
公寓卫浴宽带电视空调全电话:83118322

**眼明泉北区**  
六楼起脊 120平 配套房12平 双气 车位 56万 13066039879李

**桃花山小区**  
西区写字楼一栋,东临桃花山街,南邻铁道北路,上下三层,共600余平米,一层三套门面房(电动卷帘,无框玻璃门窗),二三层可独立使用,水电齐全。个人房产,非诚勿扰。联系人:李先生,电话:18854198988,13082747965。

### 转让

**诚招合作**

现有经营8年的石油化工类项目,为了更好的发展,寻求有经济实力 and 战略眼光的合作伙伴。  
电话:13964076337。

### 电脑维修

**天瑞电脑**  
电脑组装维修监控工程批发零售电脑硬件周边设备耗材  
电话:18660815998

地址:汇泉路东首东海龙西60米路北

**真诚家电维修**  
电话:13853170808

地址:绣水大街贺套红绿灯往北88米

### 开锁

**金手指开锁**  
备案号:10001  
香港街北首路西

电话:80959595  
13031731441

### 培训

**章丘储晋快乐作文**  
作文 阅读 书法 魔方  
地址:章丘汇泉小学校门向东金龟馅饼东邻  
电话:83230798

13854171955

### 招租

福安路318号,三层楼房785m<sup>2</sup>;赭山工业园钢结构厂房1702m<sup>2</sup>,水电齐全。电话:13705416427。

### 挂失

付雨雨,丢失章丘金万通汽车销售服务有限公司K3新车订购合同书第二联,定金500元,原新车订购合同作废!

## 闽泉茗茶

铁观音、普洱、大红袍、金骏眉、正山小种、福建花茶、各种绿茶 自产茶园 原厂正品  
地址:铁道北路中段农贸市场对面  
电话:83205566/18654568566

## 新天地家政

专业擦玻璃、单位家庭清洁、地板打蜡、皮革沙发清洁保养、拆装家具、洗拆窗帘、沙发套 疏通下水道、热水器除锈、油烟机洗修、水电暖、太阳能维修  
13953139204 柴经理

## 唯慧茶苑

主营:铁观音、金骏眉、台湾乌龙(高山茶),批发、零售,免费品茶。  
地址:章丘市百脉豪庭北金色童年北100米路东。  
电话:18906446637

## 亚马逊水族

高中档生态鱼缸、鱼食、鱼药、水族器械、沉木水草、观赏鱼、异型鱼、观赏螺、水晶虾  
地址:鲁宏大道与宝岛街交叉口金都火锅店往南18米  
QQ:1600557067 电话:13455332211

## 吉房出售

宏昌西区一楼,127平米,还有小院子70平米,精装修,位置佳,学区房,是居住与经商的理想场所,价格面议。

## 捷亮安居门窗

专业门窗密封,防风防尘、隔音保暖、国家专利。加工各种新型防盗窗、复合防盗窗、平台防护、推拉防护。  
电话:15253136088 18254126667

## 出国劳务

美国、加拿大、澳洲,劳务输出。  
电话:58760952

## 中华幼儿识字

让3-6岁儿童一年轻松识3000汉字,能够读书看报;学、行、思教育。  
宝岛分校:0531-61320678,  
刁镇分校:0531-83518878。

## 小额贷款

应急周转、房产中介、POS机  
电话:13176665586

## 厂房转让

厂房1800平,5T航车两台,办公室450平,土地七亩,出租出售。地址:相公镇。  
电话:13905419645