

经济紧凑小户型受刚需购房族热捧

购买小户型注意房型和环境

经济紧凑的居住面积使居住者的生活空间更为合理化、更为实用,小户型受刚需购房者青睐。假如购房者希望自己购买的小户型房屋能够获得一定的贷款,那么主要应该关注房龄、面积、总价和贷款人资质四个方面。



小户型贷款要看房龄

首先,需要注重小户型的房龄不能太老,一方面是银行贷款政策对房屋面积的限制,另一方面要考虑到贷款成数的问题。

其次,在选择房屋时,注重面积不能过小。目前各大银行最低的标准是40平方米,40平方米以下的房屋基本没有银行贷款的渠道。

同时,在选择小户型房屋时,还需要关注一下该套房屋的总价。银行除了对房屋面积有要求时,还同时对房屋的总价和所处的区域有所限制。

最后,购房者的资质是获得贷款的重要因素,相对而言,有公积金的借款人较易获得批准。



房间面积比例不当

据了解,从设计角度来看,经济合理的住宅建筑面积并不因为小而不适用,相反因为经济紧凑的居住面积使居住者的生活空间更为合理化、更为实用,而且小户型住宅建筑从节能环保角度来说也是很合理的,在设计时充分考虑节能保温的要求,建造时节约了建筑材料,提高了建材的使用价值,合理紧凑的居住户型也减少了居住使用时产生的能耗。比如紧凑的户型,住户使用空调要比大户型时更为经济,能源使用的效率更高,而且结合保温构造,生活能量损失也更小,更符合经济效率,具有更为广阔的发展方向。

每个居室都有一定的面积要求,假如小于这个要求时,便会影响其居住功能。客卧的面积与主卧相比,明显要小得多,比例失调,居住其中有局促感。这是由于整个房型不规则,北部面宽

不够所致。类似的情形还有卧室面积过大,而挤占客厅面积等。

此外,类似通风、空气对流不畅,采光效果不好等问题在大户型物业中也会经常碰到。

注重房型和周边配套

假如购买市中心区域的小户型,房型就是需要斟酌的重要环节。由于市中心土地少,一般小户型楼盘的容积率都较高,小户型楼房往往会影响到户型不规整或者一梯多户的情况。在购买前多去现场观察一下朝向、光照、通风及隔音效果是非常必要的。

从设计方面来看,目前100平方米以下的小户型住宅单户面积主要分成50-60平米的一室一厅、70-80平米的两室一厅以及90-100平米的三室户。小户型住宅的层高设计一般在2.80米左右较为适合,并且要确保净高达2.65米左右,以达到能够舒适居住的空间要求。

据了解,从设计角度来看,经济合理的住宅建筑面积并不因为小而不适用,相反因为经济紧凑的居住面积使居住者的生活空间更为合理化、更为实用,而且小户型住宅建筑从节能环保角度来说也是很合理的,在设计时充分考虑节能保温的要求,建造时节约了建筑材料,提高了建材的使用价值,合理紧凑的居住户型也减少了居住使用时产生的能耗。比如紧凑的户型,住户使用空调要比大户型时更为经济,能源使用的效率更高,而且结合保温构造,生活能量损失也更小,更符合经济效率,具有更为广阔的发展方向。

相关链接

小户型3大发展趋势

业内人士猜测,根据小户型近年来的发展,可以看出其今后发展趋势主要将会出现以下3个方面。

规模化:之前小户型产品多因自身条件(烂尾楼改建、土地商办用途)限制,多数仅为一栋楼,由于这些项目往往占据市中心优越地段,受到投资客追捧。但分析

此类产品客源需求可以发现,真正对其有需求的,往往是对地段有追求,又难以承受该地段楼盘总价高的自住客源。而未来,随着住宅小区向社区规模化发展,客源将越来越多地关注小区的规

模。因此,未来可能出现一些以小户型为主的社区。

人性化:随着小户型成为城市居住形态的一种,小户型产品的平面户数可望减少,体现以住户方便为本;同时,在面积控制的前提下,房型设计也将更趋人性化。

功能化:小户型产品多称单身公寓、酒店式公寓,但就部分已交付项目来看,由于产品设计缺陷,缺乏合理功能布局,导致居住不便、出租困难。目前,该问题已引起购房者关注,而购房者的需求将驱使开发商关注产品功能布局,使之符合市场需求。
(辛晨)

分割不合理易造成浪费

过道面积过大或不合理,这是在小户型房型中会经常碰到的毛病。面积过大会造成浪费;而假如设计不合理,则会影响到其他房间的使用,最常见的设计为走道设计在客厅中间,这样做的结果是客厅的领域感完全丧失。客厅的前半部分实际上也是过道,可以试想这样的情形,欣赏电视节目时正看到出色处,偏偏有人在电视机前往返走动,这会带来什么样的结果?

假如在分割时将房间分割得不太合理,极为轻易造成面积浪费,这对于面积本来就很有限的小户型来说,是一种最为糟糕的结果。客厅北端分割出一小块地方作为“储物间”,这种做法过于随意,因为这样的后果造成储物间与卫生间之间的部分既不能当成客厅使用,也不能作为餐厅,成为一块闲置面积。而与此同时,客厅的面积却被硬生生减少了。

购房付款方式 精打细算选择

买房,对绝大部分百姓而言,是个人消费行为中动用资金金额最大的项目。面对这项大笔的住房消费,选择怎样的付款方式呢?从房地产开发商推出的付款方式看,就个人买房而言,不外乎一次性付款、分期付款、按揭付款三种形式。

一次性付款

一次性付款是指购房者与开发商签约后,立刻将全额购房款一次付清。一次性付款,一般来说都有优惠或折扣,买现房的一般按房价的2%—5%左右的折扣优惠;买期房的一般可按房价的5—10%左右的折扣优惠。

但对购买期房者来说,虽然得到折扣,但是购房的风险也随之加大,诸如开发商工程延期、造价上涨需追加资金及“一女二嫁”等,都是购房者所无法掌握的,很可能会因开发商选择不当,可能带来几倍于折扣的损失。因此,对选择一次性付款购买期房的来说,应把自己所得到的折扣回报与所承担的风险作一番仔细的比较和分析。

按揭付款

按揭付款是指购房者在购房时,因资金不足,向银行提出购房贷款申请,经银行审核同意取得部分贷款,申请人依抵押约定,按规定时间向银行偿还贷款本息。

申请按揭购房后,房产所有权的转移与房屋交付使用不同时进行,一般情况是房屋交付购房者使用后,出卖人或提供按揭的银行仍保留房产所有权,直至购房者付清贷款本息。当购房者不履行支付房款义务时,按揭银行则有权取得产权,并予以拍卖,以清偿欠款。

按揭付款,对购房者来说,首期只需支付30%的资金,70%的资金可申请银行按揭付款,按月或按季付款;且还款时间长,次数多、金额小。同时因为有银行方面的审核认可,购房风险要小得多。当然,实行按揭购房后,购房者、银行、开发商三者相互拴在了一起,因此,有的开发商将一次性付款与按揭付款采取了不同的优惠措施,比如一次性付款优惠4%,而按揭付款优惠仅为2%,有的甚至没有;再从申请银行按揭的手续来看,按央行规定必须先投保,例如,总房价为30万元,申请20年期20万元贷款,若保险费按年费6/10000计算,需支付保险费3600元(30×20×6/10000)。虽然购房人在按揭时承担了保险费,但毕竟使个人房产在遇到了意外损失时有了经济保障。

分期付款

分期付款是购房人根据购房合同的约定,按约定的时间分几次付清全额房价款。分期付款一般情况下多在购买期房时采用,通常的做法是购房者按所购楼宇的工程进度,约定付款时间,一般为首付房价的20%,3个月后支付房款的50%,再3个月后付20%,交房时付清10%的余款。

对开发商来说,因资金没有一次到位,房价的折扣优惠自然小于一次性付款,有的甚至没有折扣;对购房人来说,分期付款可分批筹款,分期支付,有利于减轻付款压力,同时可选择地段、层次、朝向、面积、户型均比较满意的住房。当然,从风险的角度来看,与购买期房一次性付款所承担的风险类似,所不同的是,购房者可通过分期付款来监督开发商工程的进度,因此,带来的风险程度相对于一次性付款来说要小一些。