

置业课堂

得房率一定要高吗?



所谓得房率其实只是业界的一个通俗说法,现行的房地产法律法规和文件中并没有“得房率”这个词的解释,但它却和购房者的切身利益息息相关,很多购房者还是把得房率作为买房的重点考察内容。经常也会有一些开发商热衷于鼓吹高得房率,吸引购房者。得房率一定要高吗?



▲得房率应与住宅居住舒适度挂钩

得房率无需盲目追高

省城王女士在市区东部买了一套101平的住宅,而可供自己支配的套内面积才78平,每次提及此事,王女士都觉得郁闷,觉得自己的可支配面积少了好多。按此面积计算,王女士房子的得房率为77%。这样的得房率在省城楼市处于一个怎样的水平呢?

记者调查省城部分在售楼盘发现,省城在售住宅多为高层项目,得房率从75%-85%不等,小高层则比高层得房率再稍高一些,多层楼盘的得房率高者则能达到90%以上,公寓产品则在70%左右。就此来看,王女士所购高层住宅的房子得房率77%处于比较合理的水平,得房率并非越高越好。

一位专业人士介绍,通常情况下,大户型要比小户型得房率高一些,多层要比高层得房率高一些。很多购房者认为房子的得房率越高越好,这也不完全正确。得

房率往往跟小区的相关配套联系在一起,如大堂、公共门厅、走廊、过道、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、水泵房、消防通道等,高得房率的背后必定有公共配套的缺失,不允让住户感觉居住的压抑,舒适度的欠缺更甚者会影响消防的安全等。得房率多高最合适,还没有固定的标准,主要涉及两个重要的方面:小区内的配套公用设施以及套型本身。

住宅品质不容忽视

据了解,商品房公用建筑面积的分摊是以栋为单位的,也就是说,本栋楼房的住户分摊的公用建筑面积为单栋楼内的公用建筑面积,与本栋楼房不相连的公用建筑面积不分摊。假如有为局部范围服务的公用建筑面积,则由受益的各套商品房分摊。住户得房率稍低一些,能够享用的公共面积就会增大一些,整体的舒适度和便

捷度也会有所提升。

注重住宅品质的开发商致力于开发一些档次高、配套齐的小区,居民的居住舒适度提升了,生活更加便捷,消防安全有了较好的保障,相应得房率就会有所降低,譬如许多楼盘为了打造品质感,都设计了独立的单元门厅,面积10-20平左右,这一部分通常也会降低得房率,但是小区整体档次高了、品质提升了,受益的同样是业主。

随着住宅品质的纵深发展,人们在对于套内空间给予足够的关注之后,同样也会对公共空间提出更美观、更安全、更舒适等多方面的要求,这样,对于品质住宅,得房率的优异就不再是首要的评价参数了,更注重的应是各个方面综合权衡、整体协调。预计到住宅产品成熟的阶段,公众对于得房率的高度敏感,会有所降低,那种一味追求高得房率而忽视公共空间、损伤整体品质的产品,也许反而会遭到市场的冷遇。

(楼市实习记者 葛未斌)



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以打电话告诉记者,我们会尽最大努力为您分忧,替您解难。楼事无大小,记者帮您办。

电话:0531-85196379
QQ:1796717967(记者帮办)
新浪微博:齐鲁晚报齐鲁楼市

读者求助

济南的赵女士2008年5月购买了1套精装修房,2009年2月底交房。2011年,因房屋防水工程质量存在问题,外墙大面积渗漏。赵女士找开发商协商,要求赔偿77000余元。开发商表示,建筑工程质量保修期为2年,因此其只需承担2年的保修责任,事故发生距赵女士购房已超过2年,因此开发商不再承担保修责任。双方遂诉至法院。

记者解答

商品房屋的保修期,自商品房交付使用之日起计算。正常使用条件下,国家、省规定的商品房屋的保修范围和最低保修期限中明确规定,外墙渗漏保修期限最低为5年,赵女士的房屋出现外墙渗漏问题,自房屋2009年交付至今,未超过5年,开发商应承担保修责任,赔偿赵女士的损失。山东豪才律师事务所的张鲁鹏律师提示购房者,国家、省规定的商品房保修范围和最低保修期存在差异,如外墙面的防渗漏不低于5年;供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;电气管线、给排水管道、设备安装工程为2年等,一旦房屋出现质量问题,购房者应及时的主张,维护自己的合法权益。

近期议题:交房那点儿事儿。您在交房时是否遇到这样的困惑:开发商没有提供交房材料、房子出现质量问题、交房时乱收费、延期交房没通知等,您只要有问题马上联系我们,我们将为您解答交房那点儿事儿。

(帮办记者 马韶莹 杜社)



加盟齐鲁楼市,成就财富梦想

加盟咨询专线:0531-81758660

40万以下						60-80万								
槐荫区	香椿市	36万	1.1	45平	双气可贷款新房过渡首选	顺祥店杨87101778	槐荫区	八里桥单位宿舍	68.8万	3.2	106平	双气免税小房超好户型	重汽彩世界店13793161599	
	公祥街	32.5万	1.1	43平	紧邻省立医院市华联火车站	顺祥店杨87101778		张庄路单位宿舍	61.8万	3.1	88平	双气免税小房超好户型	重汽彩世界店15168859044	
	黄岗BRT终点站	37.5万	2.1	54平	精装修,2室朝阳,小房	重汽彩世界店15866678083		金色阳光花园	65万	3.2	97平	堤口路高档社区双气新房可落户	顺祥店杨87101778	
	香椿市	37万	1.1	45平	精装修送全部家电南向	重汽彩世界店13864193296		七里堡小区	76万	2.2	92平	双气正规小区南北通透	七里堡店张1586677880	
历城区	车站北街	35万	2.1.1	47平	暖气小房精装修婚房	朋羽店刘15966681005	恒大城(多套)	64万	3.2	96平	南北通透精装修可贷款	七里堡店潘13176440556		
	青年居易	36.2万	1.1	45平	精装唯一在卖小复式暖气婚房	嘉汇店陈62336256	长盛南区	61万	2.1	77平	东关大街长盛南区婚房双气过度首选	山大路店李15966671562		
	国棉一厂宿舍	36.9万	2.1	47平	大院传达双气免税两室朝阳	嘉汇店陈62336256	历山路宿舍	66万	2.1.1	60平	双气三线大院传达	朋羽店王13808922600		
天桥区	青年居易	38.5万	1.1	45平	高档小区精装暖气婚房拎包入住	嘉汇店陈62336256	大地悦城(多套)	63万	2.1	78平	高档小区地暖现房可贷款	七里堡店潘13176440556		
	金泉小区	29.8万	2.1	43平	免税可贷款超低价首付9万送小院	冻口店吴15054104680	青后单位宿舍	70万	2.1	71.4平	双气学区免税通透传达车位	广寓明湖店李18854169327		
40-60万						80-100万								
槐荫区	水泥厂新村	56万	2.2.1	72.5平	5楼两室朝阳免税送地下室	如意店程15169081195	槐荫区	阳光100	85万	3.2.1	106平	户型好采光好学区急售	如意店刘15668356100	
	绿地卢浮公馆	52.5万	2.1	69.5平	可贷款西南向公寓	千佛山店郭 18660812186		四建槐花园	95万	1.1	110平	精装学区区总价低可贷款新房	顺祥店杨87101778	
	同千户	44.5万	2.2	68平	原房,天然气,小房	重汽彩世界店15866678083		逸东花园	83万	2.2	91平	双气精装免税可停车一楼	七里堡店潘13176440556	
	同千户	44万	2.1	77平	天然气看房有钥匙	重汽彩世界店15269194943		十亩园宿舍	92万	2.2	91平	双气学区区房户型好送地下室	广寓明湖店李18854198718	
历城区	新沙小区	42.8万	2.1	74平	煤气免税南北通透大客厅	重汽彩世界店15865251508	青后单位宿舍	99万	3.1	95平	双气学区区房好楼层学区区房	广寓明湖店李18854198718		
	八里桥单位宿舍	45万	2.1	60平	双气精装修小房	重汽彩世界店15269194943	正觉寺二区	86万	2.2	80平	4楼 双气 学区区房免税	世纪中兴店王13969016396		
	小康人家	48万	2.2	75平	02年新房免税东小学学区	顺祥店杨87101778	佛山苑小区	96万	3.1	86平	单位宿舍暖气地下室10平免税	世纪中兴店张18764009507		
	营市西街单宿	57.5万	2.2	73平	营东学区免税可贷款天然气	顺祥店杨87101778	现代逸城	85万	2.2.1	96平	双气改合同高档社区	逸居店58582597/98		
历城区	花园路与七里河单宿	52万	2.1	65平	免税可贷款送20平方平房	七里堡店潘13176440556	东仓小区	99万	3.2.1	110平	双气免税精装单位宿舍	逸居店88550880		
	历园新村	53.5万	2.1	65平	精装修双气有证可贷款	山大路店李13969139112	三箭如意苑	89万	2.2.1	89平	免税4楼带地下室	如意店李18854138650		
	东仓小区	53万	2.1	60平	双气免税大院送小房学区区房	山大路店李18766181253	汇统花园	89.8万	2.2.1	110平	精装朝阳双气送地下室可贷款	如意店李18854138682		
	青后学区区房	54万	2.1	60平	通透位置极好重点学区区房	广寓明湖店李18854198718	黄屯小区	82万	3.2.1	120平	双气免税多套房源	朋羽店张13793125319		
历下区	棋盘小区六区	52.8万	2.1	60平	正向2室朝阳免税(多套)	世纪中兴店李15864038401	舜星花园	95万	2.2.1	113平	精装双气免税多套	朋羽店林15069158538		
	历山路宿舍	55万	2.1	63平	双气学交通便捷通透大院停车	广寓明湖店李18854169327	100-200万							
	中建文化城	50.5万	1.1.1	40平	双气精装南向	逸居店88550880	历城区	七里堡北区	110万	3.2	179.74平	双气免税大院传达	山大路店朱15264137501	
	平安苑	60万	2.1.1	67平	双气送地下室送平台	逸居店58582597/98		春天花园	100万	2.2	97平	高档小区精装修木地板楼层好送地下室	山大路店王15269155735	
市中区	建设路单位宿舍	50万	2.2.1	62.5平	2楼双气免税东户	如意店程15169081195	千佛山环山路单宿	155万	4.2	180平	黄金三楼 双气有证 赠地下室25平	山大路店李15863135807		
	无影山新村	46万	2.1.1	65平	天然气	朋羽店黄15063382996	十亩园单位宿舍	158万	3.2.1	131平	双气地下室10平	朋羽店黄15063382996		
	堤口路宿舍	60万	2.1.1	70平	双气免税大院传达	朋羽店张13793125319	明珠花园	110万	2.2.1	118平	双气免税精装好房	朋羽店王13808922600		
	明湖西路	54万	2.2.1	78平	双气精装有证	朋羽店刘15966681005	贵院增根	147万	3.2.1	118平	双气小院多套房源	朋羽店张13793125319		
天桥区	制锦市小区	34万	1	36平	免税、学区区房、天然气、位置好	顺河店徐18765317087	春天花园	112万	2.2.1	103平	厅卧朝阳双气新房	朋羽店李13954162978		
	聚贤新区	42万	2.1	54平	不限购,双气电梯、新房(多套)	顺河店徐18765317087	巴黎花园	156万	3.2	143平	双气有证可贷款	朋羽店黄15063382996		
	北刘新区	45万	2.1	59平	不限购,双气电梯、新房(多套)	顺河店宋18766181253	东仓小区	105万	3.2.2	130平	精装黄金楼层	朋羽店刘15966681005		
	天东宿舍	55万	2.1	66平	集中供暖传达、赠储藏室(多套)	顺河店宋18766181253	东仓小区	130万	2.2.1	118平	双气大院25地下室	朋羽店王13808922600		
天桥区	制锦市小区	59万	2.1	66平	学区区房、精装、黄金楼层	顺河店陈13668805884	汇统花园	130万	2.2.1	118平	精装婚房双气好房	朋羽店王13808922600		
	阳光小区	52万	2.1	65平	精装修免税可以贷款	七里堡店张1586677880	泉星小区	115万	3.2.2	143平	南北通透新房双气	朋羽店李13954162978		
	金泉小区	42万	2.1	62平	免税黄金楼层南北通透绝版好户型	冻口店吴15054104680	巴黎花园	150万	3.2.2	143平	大明湖亲水豪宅	朋羽店林15069158538		
	金泉小区	47万	2.1	75平	免税金明户型可做三室视野好	冻口店薛18660153655	湖光山色	112万	3.2.2	160平	单价7千超值精装	朋羽店林15069158538		
60-80万	金泉小区	45.5万	2.1	65平	南北通透送小院可外开门免税	冻口店董15665757577	历下区	历山名郡	223.8万	2.2	112平	现房 全明户型 南北通透	世纪中兴店李15965679602	
	太平洋小区	53.5万	2.2	73平	低楼层免税采光通风极佳双气	冻口店薛18660153655		市中区	卧龙花园	380万	5.3	330平	联排别墅车库小院	重汽彩世界店15865251508
	金泉小区	44.6万	2.1	65平	免税精装广场厅方正	千佛山店郭 18660812186			200万元以上					
	黄屯小区	40万	2.1	58平	证过五年客厅超大精装	重汽彩世界店13864193296								
60-80万	影山花园	58.8万	2.1	77平	双气小房免税户型好	重汽彩世界店15168859044								
	青年居易	46万	2.1	56平	高档新区暖气2楼急售	嘉汇店陈62336256								
	花格小区	51.9万	2.1	72平	大院传达精装婚房免税两室好房	嘉汇店陈62336256								
	青年居易	58.9万	3.2	86平	高档小区精装大复式单价低暖暖气房	嘉汇店陈62336256								