

# 买房先学会如何“抠”面积

## 得房率、收纳空间都应仔细考虑

在目前市场阶段,购房者可以从得房率、赠送面积、房间内部空间分割等多个方面来进行选择,力求选择到面积合适、总价合理的住宅。

### 1 公摊面积上下工夫

购房要看得房率。得房率是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。得房率越高,套内建筑面积越大。

得房率的大小,跟公摊面积的多寡有着密切联系,因此购房者在买房时,其实要考察整个小区内,能够形成公摊的设施有多少,而不仅仅只看开发商提供的数据。据了解,形成公摊的设施包括电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及为整幢服务公用用房和管理用房的建筑面积。因此,如果发现小区内有豪华气派但不

实用的公共门厅,宽大异常的楼梯间,修建复杂的过道等情形,公摊面积显然不会少。

### 2 赠送面积得实惠

购房获得赠送面积,虽然能够获得不小的实惠,但购房者必须要当心的是,一定要事先考察清楚,赠送的面积是否适用,如有些开发商刻意“偷面积”,反而影响到整个房间的采光和通风。

### 3 “流线”合理很划算

流线俗称动线,是指人们在居家过程中活动的路线。一般说来,流线可以分为家务流线、家人流线和访客流线,按照房型设

计的基本原则,这三条流线不能交叉。如果出现交叉情况,则极有可能导致有限空间被零散分割,出现居住面积浪费的情形。因此购房者在考察过程中,一定要根据房型的格局来重点研究流线分布是否合理。

那么,怎样的动线布局是合理的?一般而言,如果房型图一目了然,私密区、公共区和后勤服务区应各自相对集中,但如果看了半天还没看懂,这类的房型多半不会是好的房型设计,流线设计肯定也不合理。

### 4 收纳空间可关注

收纳空间功能区如何设计才合理?中国香港地区的户型面积都比较小,40平方米可以

打造成为两房一厅。香港设计师通常的做法利用过道拐角等处,做出收纳柜或者隔板,以增加收纳空间;同时力求做到立体化收纳,尽量拓展垂直空间。此外,还可通过向墙体要空间等手段,来达到增加收纳空间的目的。

### 5 灵活多变得便利

购买易于改动的房型的好处在于,即使日后家中添丁,也只需通过适当调整房型,便可满足新的需要,而无需换购更大面积的住宅。

怎样的房型才算灵活多变的房型呢?一般而言,进深较大的房型便于改变,而面宽较大的房型改造起来难度要大得多。

据《羊城晚报》



## 户型决定舒适度 如何选择有窍门

消费者购置新房时,在将地段、规划等一系列因素了然于胸后,自然会将眼光放在户型上。面积、格局、朝向等,总会有许多问题须要去弄明白。可以说,户型是整个选房过程的终结,毕竟房子是自己的,是否舒适只有自己知道。要想住着舒服,在选择户型上一定要注意以下几点。

### 户型面积

户型面积直接关系到居住的舒适性。面积过小,日常行动受限,再加上林林总总的家具,捉襟见肘后总会一种压抑、零乱的感觉;面积过大,虽然有足够空间来布置各种家具,但夜深人静之时,难免显得冷清。所以,面积一定是以家庭组成结构来决定。三口之家,一般说来80-90平方米即可,三代同堂则需要120平方米,这样即不会显得拥挤,也不会有冷清之感。当然,这只是个参考,具体情况还是应该以舒适为准。

### 户型格局

户型格局讲求功能分明、动静区分。功能分明,即客厅、卧室、餐厅等功能区齐备,保证日常生活的各种需求能在一定的空间内得以实现,不会影响家人日常生活。像某些老旧小区,还有公共厨房、公共厕所,在一定程度上给家庭生活带来某些不方便。这样的房子住着,定然会有纠心的时刻。动静区分,即公共区域与私人区域分离。一般说来,公共区域包含客厅、餐厅等日常活动区域,私人区域则主要指卧室。动静分离可以保证个人生活的私密性,因为不是每个人都想把自己的隐私公布给别人,即使是家人。同时,动静分离可以减少家庭公共活动对个人休息的影响。

### 房屋朝向

房屋朝向对居住的影响主要表现在采光上。中国人都喜欢朝南的户型,特别是在北方地区对朝南的房子有着独特的偏好。户型朝南意味着良好的日照,房间有充足的光线,且有利于室内外空气的流通。谁都希望自己生活在一个窗明几净,阳光明媚的房子里。

# 银行贷款买房六大注意事项

### 注意一

申请贷款前不要动用公积金。如果借款人在贷款前提取公积金储存余额用于支付房款,那么您公积金账户上的公积金余额即为零,这样您的公积金贷款额度也就为零,这就意味着您将申请不到公积金贷款。

### 注意二

在借款最初一年内不要提前还款。按照公积金贷款的有关规定,部分提前还款应在还贷满一年后提出,并且您归还的金额应超过6个月的还款额。

### 注意三

还贷有困难不要忘记寻找身边的银行。当您在借款期限内偿债能力下降,还贷有困难时,不要自己硬撑。工行的客户可向工行提出延长借款期限的申请,经银行调查属实,且未有拖欠应

还贷本金、利息,工行就会受理您的延长借款期限申请。

### 注意四

贷款后出租住房不要忘记告知义务。当您在贷款期间出租已经抵押的房屋,您必须将已抵押的事实书面告知承租人。

### 注意五

贷款还清后不要忘记撤销抵押。当您还清了全部贷款本金和利息后,可持银行的贷款结清证明和抵押物的房地产其他项权利证明前往房产所在区、县的房地产交易中心撤销抵押。

### 注意六

不要遗失借款合同和借据。申请按揭贷款,银行与您签订的借款合同和借据都是重要的法律文件。由于贷款期限最长可达30年,作为借款人,您应当妥善保管您的合同和借据。

据《山西日报》



# 购房不能贷款,咋办

随着信贷政策的越来越收紧,暂停房贷、提高首付、取消优惠等成为时下房贷的规定动作,也有越来越多市民不幸中招。动辄百万的房贷,数十万元的贷款差额,对于每一个“房奴”来说,都不是一件小事,如果遇到不能贷款购房情况该怎么办?以下常见案例希望对市民能有一些帮助。

### >>常见案例一

### 信用卡有污点 无法贷款购房

现在有不少人手中都有几张信用卡,而“卡族”中不少人都具有透支的习惯,他们在把卡刷爆爽快消费之后,往往忽略了信用卡问题。刘女士的经历就是其中一个典型个案。刘女士准备买房,但当她把资料送交银行审批后却被告知是银行的“禁入客户”,理由是拖欠信用卡透支款,已被划入信用不良者之列。刘女士这时才想起,两年前她曾因信用卡透支未能及时还款,而收到了银

行信用卡中心的律师函,后来虽然交清了欠款,却仍然被停用了信用卡。

### 专家支招:

据了解,拖欠信用卡透支款分为不经意拖欠和恶意拖欠两种。有人一时冲动申请了数张信用卡,但平时经常使用的只有一张,其他不常用的信用卡被遗忘,成为“休眠信用卡”。由于信用卡须缴年费,当信用卡中的余额不足时,银行所扣的年费也就成了透支款。不少持卡人都很容易忽略该问题,长此积累下来,也就破坏了持卡人的信用记录。一不留神便成了房贷路上的障碍。

由于信用卡透支而导致信用产生污点,这时怎么办呢?据业内人士介绍,在发生这样的情况下,信用卡持有者可以到发卡行申请开具信用证明。发卡行会通过信用卡持有者提供的各种证明文件,从而判定是否开具信用证明。另外,在信用卡还未注销时,持有人连续使用2年以上,并保持良好的还款记录,有可能其信用度将被上调。但是,值得

注意的是,如果卡片已经注销,并收到律师函,很多银行一般都会终身对其不放款的。

### >>常见案例二

### 二手房过了户 无法贷款咋办

房贷迟迟下不来,使一些交易二手房的客户遭遇尴尬。有的签了合同、付了首付款也办理了过户手续,可是银行的贷款过了审批关却过不了额度关,上家通常是钱不到手,房不脱手,下家拿不到房又怕上家以此为由提出收取违约金的要求。

李先生就是这样的一个苦闷者。今年4月份,李先生出售了一套二手房,价值90万元,买主向李先生交了40万元的首付,并向一家银行递交了申请贷款的材料,准备贷款50万元。由于买主急着转户口,李先生就办理了过户手续。但是,3个月过去了,贷款一直下不来。“如果贷款下不来,我该怎么办?”李先生很着急。

### 专家支招:

“首先,应该先看看买主的贷款是否已经通过了银行的审批。”按揭公司的相关负责人认为,如果贷款已经通过审批,李先生就只有耐心等待放款。如果没有通过,李先生则可再与买主协调余款的支付问题。如果买主无法支付余额,那只有按合同的相关规定,解除合同了。

有律师事务所主任律师分析认为,这种情况下具体的违约情况要看《二手房买卖合同》的有关约定,通常来说,假如银行贷款不是由于买方的个人原因无法办理,买房人可以不承担违约责任,在这种情况下,建议买房人可以和卖房人协商解决,由卖房人退还买房人全部已付房款。银行按照相关规定有权不发放贷款给银行认为不合格的贷款人,所以,在本案中,银行没有任何责任。假如房主认为买房人违约,那必须出示《二手房买卖合同》的有关约定,有约定的按照约定办理即可。没有约定违约金的,买房人有权拒绝违约金。

(综合)