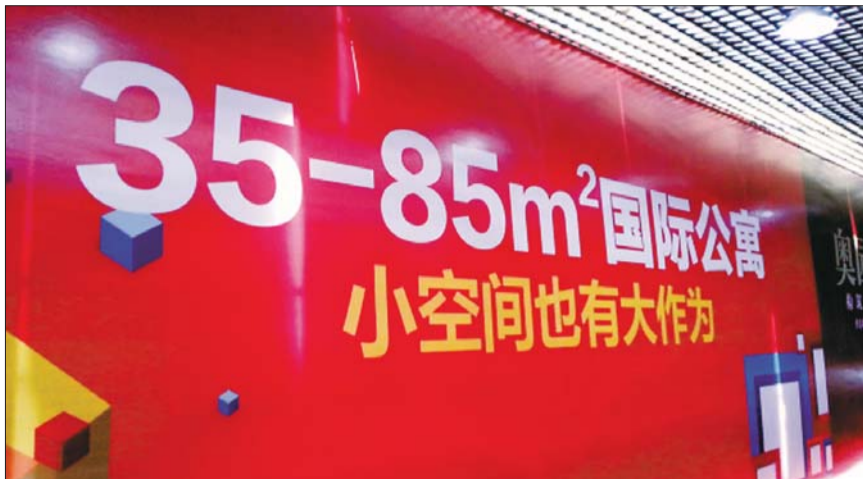


市场动态

投资公寓房一定要注意这些事

公寓房由于具有总价低、首付低、月供低、过渡性强、投资可行性强等特点,吸引了众多房产投资者。但是,现在市场上出售的各种公寓类房子层出不穷,拥有精装小户型、SOHO、酒店式公寓等多种类型可供选择,而记者通过采访发现,大部分业主对房屋的产权、售后管理及“不限购、不限贷”政策等了解甚少,这就有了盲目投资的可能,因此,本期记者将带您了解选购公寓楼应注意的几点事项。



资料片

产权及产权年限

公寓主要有三种,即居住型公寓、商务型公寓和酒店式公寓。其产权区别主要有以下几点:居住性公寓用地性质为住宅用地,产权为70年。商务型公寓用地性质为综合性用地,产权年限40年或50年。酒店型公寓用地性质为商业用地,产权类型为公寓或商住公寓,产权年限为40年。

如果是40年的商业产权,则可以办理营业执照,是商水商电,不可以迁户口;而如果是70年的住宅产权,则民水民电,与普通住宅政策相当,相比之下,生活费用要少很多。另外,不同产权的房子在购买或出售时,所缴纳的费用、首付金额、贷款政策都有区别,由此可见,不同类型的公寓的差别相当大,因此,购买者在购买前一定要

要咨询清楚,明确自己所购买的公寓的产权类型。

不受限购政策影响

对于“不限购”,酒店式公寓的土地性质通常都是40年和50年,属于商业用地,因此购买这样的酒店式公寓应当算做购入了商业用房,而非住宅用房。目前国家的限购政策仅针对住宅产权的房产,对于商业地产暂时无限购规定。因此,如果购房者在已有一套商品住房的情况下,再买入40年或50年的商业性质的公寓,就不算是限购政策中的所谓“二套房”,也就是不受限购政策的影响。而70年产权的公寓,由于土地使用性质属于住宅用地,这时若购房者已有一套住房,再次购入的房屋则会按照限购政策中的“二套房”来认定。

而关于“不限贷”,根据国家目前相关的贷款政策,购入商用物业个人贷款时,贷款5年以上的基准利率为6.55%,具体细节方面则由各行解释。而专业人士则认为若购房者先前有贷款记录且尚处还款阶段,则银行方面通常会考虑购房人的具体收入情况和当前的月还款额,来确定新购房房屋的还款额度。

后续费用及高返利

购买公寓还需要注意的一点是公摊及后续费用问题,公寓通常由于公共走廊长,分摊的公共面积多,使其实际使用率相对较低,一般都不到70%。同时,由于酒店式公寓的土地性质是商业,所以支付的交易费用以及物业管理费、水电费等都要比普通住宅多。这样的话,那些由于资金不宽

裕而打算先购买公寓的年轻人就需要在购买前考虑好入住后的成本问题,不要因为其总价低而冲动购买。

而“售后返租”之类的广告则是承诺在业主购买后的几年内由开发商以售后返租的形式,每年给业主以一定的回报,称可保证业主的稳定收益。但实际上,关于返利,有许多停止或变更的现实案例发生,虽然国家法律对于“不具有房产销售的真实内容或者不以房产销售为主要目的,以返本销售、售后包租、约定回购、销售房产份额等方式非法吸收资金的”情况是有法律制裁的,但是即使是有手续、有真实房产的“售后返租”项目,置业者也应该多留个心眼,了解清楚开发商资质等关键性信息,并且随时关注项目的建设进度。

何翔 整理

公寓房和住宅房差别知多少

公寓为商用水电费按商用算,土地使用年限为50年,不可以签户口。住宅水电费按民用算,土地使用年限为70年。公寓缴纳的税费和土地出让金都比住宅要高,所以公寓的销售价格要比住宅稍高。

公寓普遍的特点是位于中心地段,一般以小户型全装修出现。居住人群主要以长住的商务客群为主,看重的是便利的位置和准酒店式的居住体验,同时比酒店低的租金。这类人群通常只是住个一年半载的,所以对于酒店式的享受很在

乎,同时对于有无燃气供应,水电是否平价并不在乎。由于带有部分的投资属性,所以小户型,低总价就是很重要的特点。

从功能上来讲,公寓要在保证基本居住功能的基础上,更讲究舒适性,功能的完备性、服务和结构的合理性。公寓的空间面积也应该大,这个空间面积主要体现在层高层上,早期的一般住宅,不太强调层高的问题。公寓的平面面积大了,如果层高不够的话,容易让人有种压抑感,所以公寓一般要

求层高在2.8米以上。在配套上,公寓要达到24小时电梯和24小时热水的标准。

从项目开发上来讲,公寓和住宅的区别主要是面对的需求人群不同与给政府缴纳的税费不同。公寓的客户群基本上都是有一定经济实力的人。这类人对住处的要求比较高,有鉴赏能力,很清楚什么样的房子好,所以公寓要满足这部分人群的需求,在硬件和软件上都要做得很好。目前没有一个明确的规定,什么样的项目是公寓,什么样的项目

是住宅,只是在审批开发商报批项目为公寓的时候,有一个大概的标准。而且公寓缴纳的税费和土地出让金都比住宅要高,所以公寓的销售价格要比住宅稍高。在这方面还未有相关的法规来规范市场。

在建筑质量和建筑标准上,公寓基本以板楼为主,通风性要好,阳光充足。因为公寓方便的地理位置、良好的通风性和完备的配套,使它的增值空间和投资空间都很大。

路艳 整理

阳光·首院石膏手绘DIY 25日激情上演

为感恩和回馈新老客户的关注和信赖,8月25日,阳光·首院三期花漫堤,为新老客户奉上石膏彩绘DIY活动,邀您执起手中彩笔,绘出幸福,把创意带回家。主办方还为新老客户准备了幸运抽奖活动,好礼享不停。绘出创意,炫出你的“限量版”

每个人的心中都有自己的色彩,和爱人孩子一起在卡

通石膏像上绘出各种可爱、搞笑、梦幻的色彩图案,用双手绘出自己的限量版,感受别样的快乐。将这份特别的礼物储藏或赠送给爱的人,做世上的唯一。周末,就在阳光·首院,挥洒创意,储藏幸福。幸运大抽奖,好礼享不停

运气好不好,试一下才知道。上周日,阳光·首院精心为新老客户准备幸运抽奖活动,

微波炉、电饭煲、剃须刀、电吹风等好礼多多,惊喜多多。抽出你的好运,羡慕你的小伙伴们吧!

超值团购,火爆开启
阳光·首院三期花漫堤,首创置业2013全新力作。地处城市中心,购物、教育、医疗、饮食、娱乐等都便捷无比,更处于芝罘区、开发区、福山区三区通衢的核心区位,交通畅捷。

500米生态林荫,链接夹河生态景观,内览338米实景中心园林,从空间,尽揽繁华与静谧;84平方米两房变三房,110平方米全明通透大三居,布局科学,专为城市精英营造甜蜜幸福空间!

5人、10人以上团购,享2万抵4万优惠!全城最划算团购,和亲朋好友一起,团结起来省大钱!

微楼市

一周微博语录

话题一

广州房价面前,百万不再是“富翁”

100万想买房?广州10区7月一手住宅网签均价:天河37592元/平方米,越秀34258元/平方米,而海珠、荔湾、白云都已经突破2万元/平方米。100万,只能在天河买到26.6平方米,在越秀买到29.1平方米。房价面前,百万不再是“富翁”。工薪族,伤不起啊!彻彻底底的成“负翁”了。

@张宗杰:买了还得装修,算上买家具的钱,今后每天都吃康师傅桶装牛肉面!

@新月夜谭:钢筋水泥比黄金白银值钱!!!

话题二

上学需开“无房证明”
父母挤爆房产中心

8月19日,当天是福州市区小学新生报名第二天,福州市房屋登记中心再迎“开证高潮”——凌晨3点多就有市民开始排队,大家拥挤前来,都是为开具一张学生父母的无购房证明。有了这张证明,居住在祖辈家中的孩子才能以片内生入学。

@xiaodianxin:都是择校生,当然要有相关规定。

@福建联盟-山阿:我的梦想,就是以后上小学不用开无房证明。

话题三

新西兰豪宅因门牌为44号
无华人愿购买

奥克兰一处房子建筑面积201平方米,总占地443平方米,以79万新西兰元成交,非常划算。买家戈登太太表示,因房子的门牌号码是44号,拍卖的时候,遭到满屋子亚裔买家的冷落。如果上文所述的44号变成88号,成交价可能就完全不同。

@苦乐山人:文化根子在那,没那么容易改的。

@SteveWei:太便宜了!

微话题

楼市周期有缩短迹象,
调控应该去行政化

中国楼市跌宕起伏,其背后的规律一直为经济学界及房地产业界所关注。近日,在以“房地产短周期与下半年楼市走向”为主题的易居论坛上,有不少业内专家以及开发商代表指出,主导房地产市场波动的力量是楼市周期。多数与会者认为,在目前政策的影响下,楼市周期有缩短迹象。有观点称,楼市短周期已缩短到3-6个月。业内人士建议,地方政府应将楼市调控重心转到供求关系上。

@时间地产:期待有所改善。

@猎头曝光台:楼市周期源于中国城市发展周期,投资大,强力吸纳人口,区域发展不平衡导致的失衡,这是根本原因。

(以上评论不代表本报观点)

发布

发布