

楼市大观

电梯房PK楼梯房,谁更胜一筹?

陈星

8月23日,家住火车站附近的陈先生诉说了他近期的烦恼,原来,他近半个月都在看房子,想买一套房子结婚用,但是在楼梯房和电梯房之间不知道该如何做抉择。

目前,一栋栋高楼如春笋般耸立起来,各地的开发商为了将手中的土地价值最大化,将房子大都盖到了30层以上,很多购房一族在购买房子的时候却不知道该如何选择。

陈先生说,他目前所住的房子是父母原本本地建的,纯粹的楼梯房,因为家住五楼,每天都要爬楼梯,然而父母现在年纪大了,总觉得爬楼很吃力,想要买一套小区环境好的电梯房,但是听说电梯房的公摊面积大,又让家人犹豫了。

家住敏州西路的游女士表示,她当时购房的时候就是选择的电梯房,主要考虑因素是家里有老人,上下楼梯吃力,特别是父亲,双腿不方便,出行需要轮椅。住在楼梯房,每次上下楼还得家人背上背下,电梯就方便多了,老爷子自己也能够出门。

那么,电梯房和楼梯房到底哪一种好些呢?有着多年销售房屋经验的杨芹说出了自己的观点,杨芹已经在房地产行业工作十余年了,在多家房产公司做过销售,她告诉大家,选房最主要的是要看购房者自己的需求。现在电梯房比较普遍,很多人买房都会选择电梯房,在开发商眼里,电梯房在出售的时候是可以加分的,在购房者眼里也是一样。但将来,房地产市场很可能会有比较大的变化,那么未来的楼梯房和电梯房哪个会比较值钱也说不定。

电梯房的公摊面积占比要比楼梯房多得多,一般楼梯房的公摊面积约占10%,而电梯房的公摊面积有20%之多,所以电梯房的单价也高一些。“一套100平方米的楼梯房其使用面积和110平方米的电梯房差不多,这就是楼



楼梯房



电梯房

梯房在价格上的优势。”杨芹说。

从安全角度出发,杨芹说,楼梯房的安全性能肯定要比电梯房好得多,因为电梯房的安全隐患多一些,发生过不少电梯事故。而楼梯房几乎没有什么安全隐患。

“随着时间的推移,房屋的老化,需要维修的地方会越来越多,像墙皮脱落、电梯维修、二次供水等等。就拿二次供水来说,有些高层的电梯房水箱长年得不到清理,这给高层住户带来了许多烦恼。”杨芹说,无论是电梯房还是楼梯房都存在一个配套的问题,楼层越建越高,保障设施一定要配套跟上才行。就消防通道这一块来说,电梯房的施救肯定有一定的困难,所以买高层的住户要有依据地判断一下,10年以后房屋陈旧了可能会带来哪些不便,要多听听、多看看业

内人士对高层住房10年以后的评估。

家住戴家坪一小区的杨女士说,她是2010年购买的房子,当时想着买高层视野开阔一些,所以选择了32楼,刚开始的时候确实享受到了很多的便利,但是中间有一段时间,电梯总是出故障,经常需要从32楼走下来,或者从一楼走上去,那种酸爽的滋味真的让人苦恼,所以后来在购买二套房的时候,虽然还是购买的电梯房,她不敢再选择太高的楼层。

杨芹说,购房者在购买房子时如果从成本上考虑,在现在的房地产市场上,很多楼梯房的价格是比电梯房便宜一点的。在物业方面,物业费低,楼梯房基本都在0.5-0.8元/平方米,高点的在1元左右,而电梯房最低的也在1.2元以上,这日积月累也是有很多差距的。

装修新房,避开代际鸿沟

陈星

“我的房子目前已经进入家居定制阶段了,整个装修到目前已经有三个月,都是由我一个人操心,虽然很累,但是避免了很多的矛盾。”8月22日,大祥区敏州西路宝庆御园的简女士说,这次装修小到一颗螺丝钉都是自己用心选择的,就是希望装修出自己满意的房子。

简女士说,她现在所住的房子是她和老公的婚房,当时是由公公婆婆全程操心装修的,当时她看到新房的灯饰、地砖颜色、客厅的山水画,只能会心一笑,不能给出太多的评价,毕竟那是长辈们花了心思装修的,只是他们的眼光和年轻人不同而已,所以后来在购买第二套房时,她就和丈夫达成一致协议,全权由她一人负责装修。

近段,走访了10余家正在装修的家庭,几乎所有家庭都出现因为装修而产生的分歧和争执。

廖先生和陈女士是夫妻,最近正在装修雪峰路文星佳苑小区的新房,夫妻俩就因为选材发生了争执。他们正在开阳台窗户,陈女士想要做目前最流行的断桥平开窗,而廖先生希望把窗户做成传统的推拉设计。在电视墙的设计上,廖先生希望做成一幅画,陈女士则希望用大理石来设计电视墙,夫妻俩因为意见不统一经常发生争吵。

一装修公司设计人员刘莫介绍,现在装修风格变化多端,今天流行现代,明天也许就是欧式,后天也许就是地中海风格了,那种陈旧的装修风格已经过时了,尤其是一些老年人在给孩子们装修新房的时候,一定要悠着点,不要被“丑哭装修”迷了双眼。

“花开富贵”“竹报平安”上整面电视墙或屏风,仿佛夜总会般的灯光照明,大

面积又重复出现的墙纸、地砖纹路……网上流行的一组名为“丑哭装修”的图片,大致内容是老人家给年轻人装修婚房,年轻人看了后觉得“丑哭”。

辛苦替儿女装修的爸妈们对此大惑不解,竹报平安、花开富贵,多好的寓意啊,难道就像那个保温杯,成了代际认知障碍的象征吗?年轻人也满肚子苦水——现在都流行简约风格,谁喜欢浓墨重彩的装修啊?

刘莫表示,如果想避免家庭因装修而陷入争执,千万要避开这些“丑哭装修”的大坑。

在年轻人贴出来的“投诉”中,十之八九涉及整个电视墙或者整面墙纸,有的老人家对吉祥喜庆有“迷思”,认为新房应该以“竹报平安”或者“花开富贵”的中国画进行装修,因此整幅大画“毫厘不差”地出现在客厅电视墙或者屏风上。

对于崇尚欧美简约风格的年轻人来说,整面的中国画屏风或者电视墙的确难以接受。事实上在传统中式客厅,挂上一幅四尺整张的中堂相比起挑高四五米的客厅来说,也不算大,但在层高约为2.9米且不到20平方米的紧凑型客厅里,装饰上一面近4平方米的大画,视觉上过于压抑且过于集中,不利居家休闲放松。

对于爸妈来说,家里装上花花绿绿的射灯没啥问题,但对于年轻人来说,这可是“丑哭到爆”的装修了。

市民唐先生说,他现在所住的小区是敏州路的江南世家,有时候都不敢请同事回家玩,主要就是因为家里的灯



饰,让他有点接受不了,当初装修时,由于工作忙,家里长辈负责采购饭厅的灯,买来的灯是球状的,看上去就像迪斯科舞厅里的旋转灯,而且按不同按钮,饭厅会有不同颜色的灯光,看着有点稀奇古怪。

刘莫介绍,现在市场上一些多功能的灯具带有不同灯光颜色,有的附带风扇,有的会360度转动,老人家或许觉得一盏灯带五六样功能,性价比高。设计师建议,购买前可明确地告诉长辈需要怎样的灯具,老人家就不会“天马行空”地买灯了。

在“丑哭装修”系列中,除了大画是“事故高发区”外,过大的装修花纹也是一个不得不防的“陷阱”。一面被取名为“脑残粉”的粉红墙纸,虽然上面只有玫瑰纹路,但因为颜色过艳,视觉冲击太大,会让居住者产生不适。

此外,不少人家墙上的花纹有10厘米宽,这种深色花纹在浅色的地砖之上会“喧宾夺主”,对整个视觉效果没有任何裨益。年轻人喜欢的简约风,纯色地砖不需加任何花纹,如果需要拼贴花纹,手工做得不好就很容易“出事”。

房地产周刊

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

购买二手房后房东反悔,揪心

陈星

8月24日,家住敏州西路的郑女士说,自己的购房纠纷案终于了结了,对方将预收的定金全部退还给自己,还额外赔偿了自己60000元钱,但是现在自己不得不又要重新选房了。

郑女士和丈夫都是邵阳市区人,俩人都有稳定的工作,为改善孩子以后的学习环境,准备到长沙购买一套学区房。

去年通过中介,郑女士看中了一套二手房,并且在和房东见面以后签订了意向协议,预付了10万元定金,准备在更名以后将全部房款付清。

“因为在办理贷款的过程中耽误了一些时间,所以中间半个月的时间没有去更名。”郑女士说,当贷款办理下来以后,他们准备去办理手续的时候,对方却反悔了,称自己的房子卖亏了,要把定金退还给郑女士。

郑女士这下也不愿意了,如果觉得房价低,为什么当时不说,现在连意向合同都签订了却反悔了,要求对方一定要给出解释并且赔偿自己的损失。

双方争执不下,最终向法院起诉。今年,他们的购房纠纷已经了结,但郑女士已对二手房买卖有阴影了,害怕再次出现反悔的情况。

通过调查发现,在二手房交易中,出现纠纷的房子有很多,那么该如何避免这些纠纷?从事二手房买卖的销售人员方伟给出了妙招。

方伟说,其实二手房交易并没有想象中的那么复杂,只要把把控住二手房买卖的各个流程的关键点,后期纠纷的可能性就会越来越小。

针对郑女士的案例,方伟说,郑女士的处理方法是非常正确的,通过法律途径来维护自己的合法权益。其实,平时也经常出现过这样的情况,就是在签约以后,房价突然上涨了,房东反悔不愿意卖了。这个问题也是有办法的,就是在签约的时候,加大违约成本。因为房子买卖从签约到真正办理完过户,需要一段时间,在这个过程中,双方都有可能反悔。

方伟说,对于房屋买卖合同,

除了规范更清晰的合同文本外,增大双方的违约成本,是抵制“不讲诚信者”的途径之一。因为违约金定得低,有些人宁愿赔付违约金也要毁约,因为即便赔了违约金他还能“赚钱”。所以在合同约定时可适当增大违约成本,这样就能够有效防止双方毁约。

另外,在二手房买卖的过程中,有时候会出现代理人签约,事后业主不认账的情况。方伟介绍,业主签约当天有事,来不了现场,代理人是可以代理签约的。但前提是代理人需要带着业主的身份证、房产证以及委托责任书。中介公司也会跟业主本人确认该合同签订是不是其本人真实意思。

“委托书是必须的,当天临时有事来不了,事后也必须马上补一个,保证代理人所签合同真实有效,对业主也有制约。”方伟说。

如今的二手房买卖,很多业主的房并没有还清贷款,这就意味着,过户前需要先将房屋解押,才能继续交易。那么问题来了,谁来为房屋解押?

“行业内常用的一种方式,是买方的首付用来解押,不够的业主自己补上,但有些买方付了首付,对方却拿着这笔钱另作他用,导致房屋没有解押,无法继续交易,引发诉讼。”

为了防范这些问题,目前在二手房交易过程中,双方应提前签订一份补充协议,约定首付款的用途是用来解押房产,并约定解押后过户到买方名下的具体时间以及违约责任,为顺利交易上一份“双保险”。

除了房屋本身,二手房买卖还牵涉到水电物业交接、户口问题等。如果约定不明,可能引发纠纷。这些问题在签订房屋买卖合同之前,双方就要协商清楚,尤其是户口问题,卖房者如果不按照约定时间迁出,可能会给买房者带来意想不到的麻烦。

目前,不少中介会选择预留5000元至10000元不等的房款,作为双方交接房屋物业、水电等费用的“押金”,如果卖方有滞留的物业费、水电费等没有结清,则中介可以使用这部分预留房款结清,避免买方受到损失。



8月25日,蓝天白云下,艳阳辉映中的邵阳市广厦文化教育创意园高层建筑林立,分外“高大上”。该项目系广厦名都二期商业物业,是一站式文化教育生活中心,包含购物中心、酒店及写字楼,总面积15万平方米。其中酷贝拉4000平方米,计划年底开业;13栋(SKRMALL)3万平方米,芒果破冰4000平方米,芒果影院2000平方米,内设广场商业街、地下停车场,计划明年5月开业。

朱大建 钟伟 摄影报道