

# 限购下,购买公寓要慎重

□记者 史大玮

提到公寓,相信很多人第一反应就是:40年产权,商业水电,不能装天然气,一般刚需族是不会将公寓作为置业的首要考虑,而单身购房者或者外来工作的人租房考虑到成本和地段都会选择公寓房。公寓楼之所以出现,很多原因是开发商为了消化土地里商业指标而做的,因为公寓楼能一梯多户,对采光也没有强烈要求,并且能销售,去化商业指标,因此出现很多楼盘路口有公寓楼的产品。

目前,山东省青岛、济南、威海、聊城、德州、滨州等地陆续实行限购政策,公寓就成为限购外投资新秀,那么公寓是否值得买呢?购买公寓又有什么注意事项呢?



公寓与住宅的四大区别

现在市面上的公寓,一般都是商务公寓和酒店式公寓两种,而公寓和70年产权的住宅有啥区别呢,总结了一下:

## 1.土地使用年限短

比起住宅,公寓土地使用性质上大多属于商业性质。相比住宅性质土地使用年限有70年,这类土地使用年限仅为40年。现阶段根据《物权法》第一百四十九条规定,住宅建设用地使用权期满的,将自动续期。而对于商业性质用地没有明确的说法。但如果拆迁,按照城市拆迁补偿管理办法有关规定,商业用地拆迁补偿资金高过普通住宅的,商业拆迁补偿面积是1赔3,住宅用地拆迁补偿面积是1赔1。

## 2.高税费转手交易难

一般公寓二手房转手交易的税费比住宅要多5%。当然这个都是买家出,但成本高了也制约转手。

## 3.房贷利率高,年限短

虽然商用公寓不受住宅限购令、限贷令影响,但因为是商用性质物业,只能获批最高五成、最长10年期的贷款,而且不能申请利率较低的公积金贷款。目前,商用用地性质的公寓贷款利率一般为基准利率的1.1倍,比起住宅来说,公寓的利息支出就高了很多,也就不划算了。

## 4.管理费、水电费更贵

公寓比住宅来说,管理费和水电费都会高出很多,因为公寓是按照商业水电费的标准来收取的。长沙住宅物业的用水加污水处理费收费标准为2.58元/立方米(不含二次供水收费),而商业物业用水的收费标准就会达到4.38元/立方米(不含二次供水收费);住宅的用电收费标准为0.58元/度,公寓的用电收费标准就可能为1.03元/度。另外,商用公寓的物业管理费一般都要比普通住宅高一些。

## 购买公寓的四大注意事项

虽然公寓有种种弊端,但是在限购下没有买房资格的人来说,买房投资,公寓似乎成为了唯一的选择,那么对于想买公寓的人来说又有什么注意事项呢?

### 1.注意房屋产权:

按照相关规定,房屋使用权性质和土地使用权是一致的,涉及商品房性质的只有住宅用地、商业用地和工业用地。购房者只需查看楼盘的《国土使用证》中土地用途一栏,住宅还是商业便一目了然。明确了产权就明确了土地的使用年限,而且要注意项目的拿地时间,假设已经拿地6年,以后你可以使用的年限则是40-6=34年。有的楼盘避重就轻,也许拿了10年地,等你入伙后,只剩下30年不到了。

### 2.考虑收益属性:

如果是投资买公寓,你一定要算一笔账才能入手,主要考虑你的利息成本,投入资金产生的机会成本,入手后还需投入多少资金,如契税、维修基金、装修等投入,然后再考虑房子用来出租每个月能收益多少,在考虑租金收益时,一定要考虑1个月的空档期,因为你无法保证每个月的房子一直有租客。另外尽量选择好的地段,交通方便的楼盘,或者是附近有大量客源的楼盘,这样出租会比较容易。

### 3.房屋面积的大小要合适:

不宜选择太大的房子,作为单身公寓控制面积也就控制了总价,控制了投入的成本。而大5到10个平方,投入相差也许多了10万,但每月租金却多不了多少。

### 4.考虑转手问题:

公寓作为过渡型产品,永远无法成为长久居住之地,因此,买后,你的房客会每年一换,租金回收成本,一般20年左右,另外剩余的年限就作为一个长期收益,看你怎么考虑,当然你如果想套现,就要考虑转手问题了,因此公寓事实上重点是考虑地段问题。

## 年底购房 哪些因素需要考量

年底往往被视为买房的好时机。2017年即将过去,选择在这段时间购房,你需要注意哪些问题?

### 特价是否真的优惠?

年终岁末,开发商会因资金回流问题,推出优惠措施或特价房吸引购房者。这时,购房者要做的是提前了解一下该区域的房价,看看之前开发商的优惠力度等,防止楼盘打着特价旗号,先涨价后打折。

### 房屋是否存在“硬伤”?

有些特价房存在“硬伤”,比如公摊面积大,空间利用率低,或者户型设置不合理,楼层位置不佳,存在朝向、采光、通风等先天不足。这些问题,购房者在挑选特价房时要格外留意。

### 过户及交房时间是否明确?

#### 1.期房新房

购买期房,在房屋外观还停留在沙盘上的情况下,我们一定要详细询问房屋交付的时间和房产证的办理时间。购买时,尽量选择大品牌的楼盘,避免项目烂尾等问题。

#### 2.现房新房

买现房新房,交房时间是年前还是年后?物业费从什么时候开始计算?产权证什么时候办理?这些问题都需要在购房前咨询清楚。

#### 3.二手房

买二手房,需要把过户和交房时间落实到年月日上,并把内容添加到合同条款中,避免纠纷。 记者 史大玮

## 新房装修完 清除甲醛很关键

装修材质比如油漆、涂料、木板、胶合板等,其中含有不同程度的氨气、甲醛、乙烯、苯、甲醇等有害气体。在装修新房搁置一段时间后,房内的有毒物质被风吹到屋外,虽然闻不到气味,但实则是没有消尽,仍留有有毒物质。新房除甲醛这几个方法很有效:

### 第一步:开窗通风

开窗通风的同时,将橱柜门及抽屉打开,通过空气对流的方式,将甲醛稀释并排放到室外去。这一步虽然简单,但是也要注意天气情况,一旦刮风下雨必须及时关闭门窗,以免大风大雨破坏了新装修的家居环境。

### 第二步:放置活性炭

通过数日的开窗通风,虽然可以有效的将甲醛排放到室外,但是一些角落及密闭地方的甲醛残留度还是很高的。因此,可以购置活性炭包来吸附残留的甲醛,这样除甲醛效果会更好。

### 第三步:种植盆栽

装修好的新房通过一系列措施可以基本消除甲醛异味,但是残留的甲醛通常味道很小甚至感觉不到并且残留长达3~5年。因此,无论是入住前还是入住后都建议买一些去除甲醛的植物,比如倒吊兰、虎尾兰、一味兰、芦荟等天热清道夫。 记者 史大玮

## 新皇冠、蔚来ES8等新车即将上市

□记者 史大玮

距离2017年结束所剩时间不多,近期汽车市场仍有几款新车即将首发或上市,包括君马首款SUV,新款皇冠,纯电7座SUV蔚来ES8等,以SUV车型为主,可见目前SUV车型仍然备受市场关注,竞争比较激烈。下面我们准备了几款上市新车介绍,感兴趣的朋友可以在新车上市之前了解一下。

### 君马S70

首发时间:12月12日。

君马汽车旗下首款SUV—君马S70将在12月12日正式下线首发。新车定位为中型SUV,同时具备较高的原创设计。此外,新车将在2018年1月中旬上市。

外观方面,新车采用了原创度较高的外形设计,作为君马品牌的首款车型,不知未来该车的设计是否会成为家族化的设计。其前脸整体较为霸气,采用了大尺寸六边形进气格栅,大灯组配备了LED日间行车灯,前保险杠和雾灯区域造型也较为夸张。

内饰方面,新车的三辐式方向盘显得很规矩,但液晶仪表盘与中控台液晶显示屏设计在一起,这块25寸的大尺寸液晶显示屏可以说是新车一大亮点。同时,下方的细条型

空调出风口和控制按键等也显得很有设计感。值得注意的是,新车采用的是棕红、黑和米白三色拼接的设计,看起来颇具活力。

### 新款皇冠

上市时间:12月15日。

丰田新款皇冠已经在11月17日开幕的广州车展首发亮相,全新搭载2.0T发动机,并针对外观和配置进行了升级,将在12月15日正式上市,新车将由目前在售的9款车型减少到5款车型,并取消2.5L发动机动力总成。

新车在前脸进气格栅发动机舱盖之间增加了镀铬饰条,尾部采用双边两出的排气布局,整体上与现款车型基本一致。

在配置上新车为时尚版车型换装了全新17英寸轮圈并增加了主驾驶智能钥匙。运动版车型改名为时尚全景版,并增加了车身侧面镀铬条以及360度全景影像,轮圈由17英寸升级为18英寸。

### 蔚来ES8

上市时间:12月16日。

蔚来ES8将于12月16日上市,新车将

会采用纯电动系统,其综合续航里程将超过300km,新车将由江淮进行代工生产。

外观与概念版保持高度一致,两侧灯组设计十分夸张,中网及以下部分均采用熏黑设计。车身腰线前后贯穿整个车身,并在两个拱起处呈上扬趋势。另外,ES8将采用2+3+2的7座布局。车尾尾灯呈长条状,并且造型奇特,形状不规则。车身尾部线条硬朗,整体呈阶梯状,线条分明,后包围突出。

动力方面,蔚来ES8将会采用纯电动系统,搭载前后交流异步电机,采用四轮驱动。新车支持快充模式,在该模式下,电池电量从0充到80%需要1小时;而在慢充模式下,充满电则需要8小时。

