

选择精装进门前先要验好房

专刊记者 闫正翔

装修是件麻烦事,困扰购房者的同时还会产生诸多连带问题,而精装房则令问题迎刃而解,收房后,只需带上行李,或购置少量的家具即能入住。精装房简单便利的入住方式,近年来越来越得到了许多购房者的青睐。



龙湖·葡醍海湾样板间

在烟台的工作的刘女士告诉记者,相比毛坯房,她更愿意选择精装房,因为选择精装房可以节省许多装修的时间和精力。但精装房“毒地板”、“纸敲门”等质量问题频发,甚至一些一线房地产商也陷入其中,让她感到十分的困惑。

据业内人士介绍,购房者在购买精装房之前,一定要弄清楚以下几点:

考察开发商实力

在购买精装修房产之前应该对开发商实力进行考察。多方面了解开发商上一个精装修项目的实施情况及业主意见、本项目的装修设计方的资质和装修团队的施工水平。只

有那些管理完善、口碑好、有实力的开发商开发出来的项目才能让人比较放心。

将细则写入购房合同

在签署购房合同时一定要尽可能的详细,应该将该精装修房的装修标准、所有材料等级和品牌、环保级别、保修期、赔偿责任认定以及换房、退房等约定逐条、详细地写入购房合同中,为日后产生分歧时提供索赔依据。

仔细观察样板间

在买房之前仔细观察样板间对于购买精装房是一个非常重要的步骤——任何一

个精装修项目为了更好地促进销售都会做出几个样板间的。其中,在项目楼内做出的实体样板间比在售楼处内临时搭建的样板间更有说服力。因为楼内的实体样板间在室内面积、层高、格局等方面不容易造假,对于参观者的欺骗性会小一些,效果接近真实交房时的样子。

上月,王女士入住了一套刚买的精装修房,入住后发现开发商安装的水器、油烟机、燃气灶等家电设施,都是没听说过的品牌。翻出购房合同一看,《装修确认书》里虽然涉及到了房屋使用的厨卫家电和家装材料的清单,并且列举了品牌,但是在每一项后面都有括号说

明,可能会使用同等品质、同等价位的其他品牌产品。“精装修房的建材和家电即使合同中约定了品牌,但使用同一品牌不同型号的产品,价格就可能相差很多。”一位房地产业内人士坦言,合同中只标品牌不写价格是精装修房中的潜规则。

因此,在入住前进行一次细致的验房是很重要的,也是业主审查开发商是否做到了相关承诺、保护自己的合法权益不受侵害的重要步骤之一。业主应该严格按照合同约定对开发商提供的装修材料品牌与环保级别进行全面的核对。有必要的话还可以请专业人员参与验房并对室内的空气质量进行检测。

全国房租连续上涨42个月

国家统计局数据显示,截至今年7月,全国房租已连续42个月,七八月份是传统租房旺季,也是今年700万毕业生的就业季,打工潮、毕业潮、开学潮“三潮”叠加使租房市场异常繁荣,需求大幅增加。据我爱我家市场研究院统计,以北京为例,7月中旬通过我爱我家找房的新增租赁需求比6月同期上涨了12%。而8月以来,随着开学在即,陪读家长涌入租赁市场,21世纪不动产的抽样调查显示,在上海市普陀曹杨、浦东源深、张江等示范性高中集中的学区板块,8月份二手房租赁成交环比提升明显,多数区域增幅达30%以上。

需求大幅增加推动房租飙涨。国家统计局和中介机构的数据显示,7月份,广州房租环比上涨6.9%,同比上涨17%;北京多个主城区的租金环比涨幅达8%,甚至大大超过新建住宅环比价格增幅。

一线城市核心城区和学区的租金更是涨得离谱,屡屡出现房东“跳涨”租金的情况。北京宣武门附近一套110平方米的三居室,今年初租金为8000元,7月份房东报价普遍飙涨到1.1万元,半年间涨了3成多。

“高房租下,群租成为一种必然选择,房租持续上涨,只能导致群租问题更加突出。”对外经贸大学公共管理学院副教授廉思的课题组调查发现,北京蚁族总数已达16万人,平均住房面积只有6.4平方米。

面对不断上涨的租金,许多租客表示“压力山大”。来自我爱我家市场研究中心的数据显示,最近4年来,房租所占工资比例已由2009年的27.5%上升到2012年的40%。

据南方都市报

“金九”京沪深穗成交大涨11.3%

在多地接连出现“地王”、“日光盘”的同时,房地产市场也进入了“金九银十”的首周。中指院数据显示,在9月2日至8日的一周内,重点监测的41个城市中,超6成城市周均成交面积同比上涨,“金九银十”迎来开门红。

对此业内的人士指出,在房地产市场传统旺季的“金九银十”,房价地价齐涨严重影响了购房者预期,恐慌情绪加快了购房者的购房计划,提前入市了入市时间。

9日,中国指数研究院发布的数据显示,9月2日至8日的一周内,重点监测的41个城市中,超六成城市月均成交面积同比上涨,其中温州、扬州涨幅最大,分别上涨149.53%和102.17%。

此外,10个的重点城市中,除苏州外均有不同程度上涨。其中天津涨幅最大,上涨38.20%,成都上涨34.67%,而苏州则同比下降45.58%。

环比来看,中原地产研究中心统计的数据显示,9月前8天,全国主要的54个城市,楼市新建住宅签约套数达到6.43万套,环比8月同期的6.32万套上涨了2%。一线城市更甚,数据显示,北京、上海、广州、深圳4个城市9月前8天总成交达到8991套,环比上涨高达11.3%。

亚豪机构副总经理任启鑫分析认为,入市项目开盘即热销,一方面是基于供需的持续倒挂,另一方面则是由于未来可预期的价格上涨。“地价的不断高涨使得区域未来预期被看涨,也刺激了现有在售项目的热销与涨价。”

中原地产市场总监张大伟也认为,一方面,“金九银十”本就是房地产市场销售旺季,开发商推盘量增加,置业人群购房意愿增强。另一方面,日前接连三连三出现的“地王”单价、总价之高突破市场想象,甚至部分地块的楼面价大幅超过周围在售物业价格,明显影响了购房者和开发商的预期,以致部分购房者恐慌入市。

据经济参考报

记者帮办

《记者帮办》栏目旨在和市民朋友一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民杨先生来电:我现在住在黄务片区,晚上带孩子自在小区内玩耍。可是在我们小区34—35号楼之间的公寓,有位女户主放养大型狼狗,在院里乱跑吓到孩子好几次,请问这种大型犬是否有部门管理?

黄务卧龙派出所杨所长答复:烟台市有规定15公斤以上大型犬,烈犬禁止在小区内养。您可以拨打110报警,我们的民警会及时处理。

2、市民张先生来电:2013年芝罘区和莱山区的经适房怎么还没有动呢?

烟台市住房和城乡建设局:根据上级有关指示,目前市中心区住房保障相关政策正在调研论证中,并且已经到了会签阶段,今后住房保障方式可能取消经济适用房而改为公租房来向社会保障。

3、市民刘先生来电:芝罘区大疃佳苑街87-97号楼在2012年11月已经收取各种费用了,并且业主都入住了快十年了,为什么还是没有办理房

产证?

烟台市住房和城乡建设局:开发企业尚未提交资料申请登记。

4、市民何女士来电:化工路南段到港城西大街何时通车?现在鲁东大学路口堵车严重,整个红旗路堵车都很严重,如果化工路南段到港城西大街打通,能缓解鲁东大学路口的拥堵问题,也能在一定程度上使红旗路的车辆分流至港城大街。

烟台市住房和城乡建设局:因部分路段征迁未达成一致,导致该路段无法全线贯通。城市建设需要大家的支持和配合。

5、市民刘女士来电:我们买的锦绣新天地的经济适用房,合同上是10月份能交房。现在家里孩子急着上附近幼儿园,能否帮忙问一下10月份能按时交房吗?

烟台宏丰置业发展有限公司赵部长:能够按时交房,敬请关注。

6、市民李先生来电:要在牟平安家,想买慢城宁海的房子。之前听说是零首付,请问如果是零首付的话办好住房贷款吗?

慢城宁海售楼处工作人员:之前的零首付是开发商自己垫资搞的活动。现在该活动已取消,谢谢关注。

7、市民吴女士来电:现住

在清华中学公寓,想查询一下建筑商在2011年1月交房屋时,是否缴过维修基金。

烟台市住房和城乡建设局:住宅专项维修资金可在所属区域的房产交易中心专项维修资金窗口进行查询。具体咨询电话:62182227。

帮办记者的话:

近期,本报记者接到读者来电咨询二手房的购买问题及应该缴纳哪些税,在您选择自己心仪房产的同时别忘了还要缴纳如下费用:

营业税:财政部、国税总局2008年12月30日联合下发通知,二手房营业税新的执行标准从2009年1月1日至12月31日。新政对此前购房需满5年免征营业税的政策放松:个人购买不足两年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;个人购买超过两年(含两年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人购买超过两年(含两年)的普通住房对外销售的,免征营业税,卖房承担。

个人所得税:所购房屋不满五年上市交易时收取,有两种方式①税率20%,按财产转让所得(本次交易价



本期帮办记者 路艳

格-房屋原价-原缴纳契税-本次缴纳营业税-合理费用)计征;②未能提供原购房发票的按已成交价格1%征收。卖方承担。

契税:如果您的房屋面积超过90平方米,不能够享受国家契税优惠政策,只能按照目前普通住宅1.5%,非普通住宅按买价征收3%由买方承担;个人所得税(卖方):取得房产证未滿5年,按交易差价的20%收取;印花税:税率1%,按正常交易成交价格计征,交易双方各承担一半。

登记费:普通二手房住宅类为80元/套,买方承担。

土地收益金(代收):房改房、经济适用房、安居工程房买卖过户时收取,按房屋正常成交价的2%计征。卖方承担。

贷款担保费:贷款额×1%担保公司

评估费:评估值×0.5%评估公司