

建设部官员:深圳市拟于2010年基本取消毛坯房

深圳市已成为我国第一个国家住宅产业化综合试点城市,命名仪式11月19日在深圳举行。国家建设部副部长刘志峰在仪式上指出,希望深圳尽快改变住宅建设粗放型的生产现状,力争到2010年,基本取消毛坯房,全面推行住宅性能认定制度和住宅部品认证制度等。

刘志峰表示,中国目前住宅建设生产效率低,建设和使用过程中能源、资源消耗还很高,环境负荷大,住宅产业化是发展节能省地型住宅、实现住宅建设“四节一环保”的重要途径。建设部选择3~5个城市,10多个企业联盟或集团开展国家住宅产业化基地试点工作,探索

住宅产业化工作的机制和政策措施。

刘志峰希望,深圳今后要加强基础技术和关键技术的研究,建立推广“四节一环保”技术、限制和淘汰技术与产品的激励和约束机制;加大力度推广应用成熟、成套、适用的技术。刘 畅 傅伦为

工薪阶层贷款买房方案

对于收入不高的工薪阶层来说,由于没有足够的资金买房,只能通过贷款的方式购买,而贷款方案的设计对他们尤为重要。那么工薪阶层的人在贷款买房时应注意哪些问题呢?伟嘉安捷顾问提醒购房者,用理财的思路去考虑合理的收入分配应是:30%~40%用于生活支出,10%可用于投资或保险,30%用于月供(指买房);剩下的20%用于储蓄。

合理选择房源

对工薪阶层的人来说,如果想通过贷款方式买房,在房源的选择上就要有所考虑。现在的房价越来越高,于是很多人将视线转移到二手房上。据统计,二手房市场上中小户型的两居室是购房者所关注的重点。对于大多数工薪阶层的人来说,可以支付的首付款较低,所以一定要量力而行。例如:如果手中有5万元可以用于支付首付款,那么可以选择的二手房价格不宜超过10万;有10万可以用来支付首付款,那么可以选择的房屋价位不应超过20万元。

选择合理贷款方式

当然,房贷者除了要以手中的可支配收入为参考,对想购买的房屋进行筛选,在确定了贷款额度以后,选择一个合理的贷款方案是很重要的。

例如:张先生夫妇每月收入总和约为3000元,因为两人刚结婚不久,手中可支配资金只有10万元,其中还有5万元左右是父母资助的,夫妇二人一直都是租房居住,两人急于买一套房。

针对张先生夫妇的这种情况,因为手中用做首付款的资金只有10万元左右,如果通过贷款,一般情况最高贷款额不超过评估价的



70%,所以可选择的房价一般不宜超过15万元。如果张先生夫妇选择购买一套15万元的住房,评估价约13万元,贷款期限20年,那么最高贷款额为9万,首付款为4万元左右。

公积金贷款是最优选择

假设张先生夫妇,其中一人连续12个月缴了住房公积金,且其他条件也符合公积金贷款申请要求,那么他们可以申请公积金贷款。

假设张先生月公积金缴存额为100元,那么通过他的月缴存额可算出张先生最高贷款额度可能达到16万元,首付款只需6.5万元。

可见,公积金贷款不但能帮借款人提高贷款金额,减少首付压力,还可以帮借款人达到节省利息。所以,对于工薪阶层来讲申请公积金贷款显然是一个十分明智的选择。

李京

投资商铺应知的四点常识

寻找参数。市口成熟的社区往往店家密集,还配有公园、影院等辅助设施。要判断市口是否好,也可以参照“肯德基指数”,如果在某个区域内有两三家快餐店,就足以说明其市口在区域中是不错的了。

准确的市场定位。产业市场对于一条商业街而言,商铺是否在头尾中间并不是决定因素,准确的市场定位则可以大大提高物业的回报,但楼层租金往往最能体现商铺的价值。一般一楼、二楼的租金要相差2~3倍,而商铺的价格会差2~5倍。因而一楼的商铺往往最好租,租金也高,对投资者也最有利。

要有房产管理自主权。自主权越高,收益越单纯。单独的小商铺要比在大商场分割的小单元好得多。

使用率高。最好选择店前有较大空间的店铺。如果商铺的位置前边有开阔的使用空间,客户流量大,布局又比较简单合理,就能有效提高使用率。因为使用率提高一倍,就等于降低一半租金。也能吸引更多的商业租赁用户,提高房租收益。

京 华



工薪族买房之八大实用秘籍

买房,首先要选好房子的邻居,即关注大部分业主的收入水准和素质水准。

如果多数业主都属于特别有钱而有闲的阶层,和这些人作为邻居你会觉得没有成就感;如果你的邻居根本无力购房,仅仅因为某种原因才与你共住同一小区,你就等着无休止的头痛吧——今天这家可能喝酒行令到深夜,明天可能某男子光着膀子拿条凳子坐在院子里与另一个男子大声说着脏话。房子是人生的大宗消费,中国工薪阶层换房的几率目前尚小,因此择邻而居确实为重中之重。

其次,买房要看光线是否充足。你的房子可以不户朝阳,但必须光线充足;否则你白天也得开着灯,那种感觉实在是难受了。

第三,至少有一间房能让阳光照射4小时以上,或者几间屋子冬天被阳光照射的时间总和在4小时以上。

第四,在财力上坚持“跳一跳够得上”的原则。比如,你现在有能力买两居室的房子,那就咬咬牙买

三居室的房子;有买三居室的房子的财力,不妨把咬咬牙买四居室的房子。否则,当你的财力渐渐大了,你会觉得你的房子太小了。

第五,离孩子的学校近点,再近点;单位的远近是次要的。离学校近些,对孩子上学有好处。从这个角度说,如果一套离孩子学校远的房子你更满意,性价比更好,我还是建议你选择离学校近的那套性价比稍弱的房子。

第六,如果你的年龄在45岁以下,热爱工作,而在城里只能买得起一套普通住房,但在郊区则买得起别墅,建议你还是买城区的房子。汽油价格一直在上涨。再者,每天花太多时间在路上奔波,也太辛苦。

第七,如果有可能,尽量离你的父母或爱人的父母近些、再近些。

第八,虽然你根本不可能每天甚至每月一次到亲水住宅或山景豪宅赏花戏水、登高长啸,但还是尽可能让房子周边的环境仍好一些。小区如果有会所就更好,偶尔晚上有个应酬,你的老婆孩子可以在会所放心地吃饭健身,而这些毕竟比小区之外的社会场所安全,你的生活品质也会得以提高。

老 廖

楼市服务台



买二手房需要注意户口问题

目前,不少人购买二手房是为了方便孩子上学,让孩子的户口可以迁至好的学校的招生范围之内。因此,在购买二手房时,需要关注户口问题。因为如果原先的房主户口没有迁出的话,新房主也就无法迁入户口。为了避免这种情况发生,专业人士提醒购房者,在买卖当中要注意以下问题:

1. 在交易之前到公安机关查询交易房屋的户籍状况。房屋的户籍通常是由该房屋所在地的派出所管理的。如果派出所仅限本人调取户籍材料的话,买方可以要求同卖方一起到派出所调阅。如果卖方拒绝配合的话,则房屋的户口即可能存在问题。

2. 要求卖方出示户口簿,并留存复印件。通过审查卖方的户口簿,买方即可大致了解卖方的家庭户籍情况。

3. 就户口问题约定适当的付款方式和违约责任。在签订购房合同时,应把握两点:一是付款的时间。买方只有在确认所购房屋人家的全部成员户口已经迁出时,才可以付清全部的购房款。买方应当时刻牢记:花钱买的不仅仅是产权无争议的房屋,还应当是一处户籍无争议的房屋。二是违约责任的约定。卖方仅仅作出将户口迁出交易房屋的承诺是远远不够的,买方必须与卖方就违反该项承诺的责任作出约定。明确了违约责任,就可以免除买方的举证责任,买方就不必在诉讼时费力搜集证据证明自己所受到的损害。

京 华

房屋出租后,房东可否配钥匙?

背景

如果你租住他人的房屋,却发现房东多配了一套门钥匙,不时趁自己不在的时候进来检查,甚至翻看自己的信件等物品,你会有何感受?近日,房客刘先生就遇到这样一桩恼人事。

去年,方先生把自己的一套房屋出租给刘先生。半年前,这套房屋的楼下邻居抱怨楼上总是吵闹,方先生便拿出之前配好的钥匙,趁刘先生不在的时候悄悄进门检查。每次检查,方先生都发现自己的屋子里被弄得乱七八糟。前些天,忍无可忍的方先生在检查完毕后,决定留在房间里等刘先生回来。得知方先生多配了一套房门钥匙并不时进房检查,刘先生顿时满肚子怨气:“他这样配钥匙,我还有什么安全感?我放在房间里的东西丢了,谁来负责?”方先生抱怨房屋受到损坏,刘先生指责房东擅闯住宅,两人就此闹得不可开交。

房屋出租后,房东到底能不能多配一套钥匙和自行入室检查呢?

说法

根据我国有关法律的规定,公民的住宅不受侵犯。禁止非法搜查或者非法侵入公民的住宅。

这里的住宅,是指公民生活、居住的处所,包括公民个人拥有所有权的房屋以及租用他人所有的、供自己生活、居住的房屋。只要房屋已经出租给他人,那么未经房屋居住人许可,包括房东在内的任何人均无权非法侵入他人的住宅。

依照上述法律规定,房东方先生擅自配房门钥匙并进入房屋检查,这不仅是对房屋承租人的不尊重、不信任,更是一种严重侵犯他人权利的违法行为。如果房屋承租人由此遭受财产损失或其他损害,房东须依法作出相应的赔偿。当然,如果承租人在房屋租赁期间未按照约定的条款和租赁房屋的性质使用租赁房屋,致使租赁的房屋受到损坏的,出租人有权依法解除租赁合同,并要求承租人赔偿损失。

张 航