

买房总入“坑”，如何看得清

专业人士教你买房去售楼部看什么、问什么



资料图片

□本报记者 焦曙光

近段时间，本栏目接到不少市民反映自己买房被坑经历：有的缴钱后发现实物与合同不符；有的买了多年才知自己的房子办不了房产证；有的看了样板间很满意，后来才发现实际的房子与样板间结构不一样……如何才能远离这些“坑”呢？记者走访了一些专业人士。

有关人士提醒，购房者去售楼部看房时，保持冷静的头脑很重要。对于楼盘的缺陷销售人员在介绍时很容易一笔带过，或在一些关键点上被销售人员的夸张词汇欺骗。应该时刻保持理性思考，不能被各种诱惑的语言或其他因素迷惑双眼。

先看开发商的营业执照和资质证书

正规的房地产企业都会到工商行政管理部门去登记，购房前务必查询该企业营业执照是否合法。如果有选择余地，购房者应尽量选择在口碑、信誉好的大牌房地产开发商。开发企业的资质分为三个等级，其中一级最好。划分标准主要根据的是开发企业的实力，企业资质代表着企业的信誉和市场业绩，购房者可以通过查询销售机构信用

档案了解开发商的企业资质。

另外，一定要看“五证”。“五证”是指《国有土地使用证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《建设工程开工证》《商品房销售(预售)许可证》。一般“五证”的证件信息都会在售楼部进行公示，以便于购房者清楚了解。如果售楼部没有公示，购房者可以在当地的城乡规划局、房管局网站查询相关证件。

品牌开发商通常会将“五证”贴在售楼处的显眼处，但是如果是在售楼处询问后，接待人员找了半天都找不到，那么购房者对这样的开发商就需要再三考虑了。

看样板间要仔细

通过看样板间，购房者能够对房子面积、户型结构有更直观的认识，但不要完全迷信。例如，样板间所呈现出的面积与实际房子可能不一致；门窗及相关配套也可能不一致等。

如果条件允许，购房者应尽量去看未经装修的毛坯房，这样房子的户型、面积、朝向、采光等问题才会更直观，不至于被装修效果所影响。

问房价，有技巧

在售楼处，跟房价有关的名

词，常听到的有三个：均价、单价、总价。这些词，许多普通购房者可能会搞不清楚意思。

均价是指整个楼盘房子的平均价格；单价一般指特定某一户型、楼层房子的单价；总价则是指总房款。售楼员可能会跟你说楼盘“均价”，写在楼书上的也是这个，但这个是整个楼盘房子的平均价格。你会发现往往想买的房子与打出的“均价”会有很大差距。

由于户型、楼层、位置等不同，房源的单价也有所不同，总价有时差出几十万。一定要打听清楚现在还有哪些楼层在售，可选的楼层有哪些，价格分别是多少。如果已经有了心仪的房源，则要问清楚这套房子的单价是多少，总房款在什么价位，做到心中有数。

问周边配套和规划

周边配套主要包括交通配套、教育配套、商业配套、医疗配套、金融配套、文化休闲配套等。另外，周边区域规划直接影响了该楼盘的升值前景如何。

如楼盘附近未来规划修建地铁或有新建配套设施，则房价有望升值；而如果市政规划中有不好的设施(如将建火葬场、垃圾站、变电站等)可能将会使楼盘贬值，而将

来转手也有一定难度，所以这些一定要问清楚。

如今，很多楼盘的开发都会有一定比例的商业项目，而这对于一些购房者来说，无论是自住还是投资，也都是一个增值点。但是，商业项目从建设到发展成需要有一个过程。购房者可以详细问问商业项目如何规划、大致定位、何时动工、何时建成，做到心中有数，才不至于影响自己的生活。

问入住时间和条件

购房者应问清楚是否能按时入住，入住时是否能取得建筑工程竣工验收备案表、取得商品房面积实测技术报告书、住宅质量保证书、住宅使用说明书等相关资料。另外，购房者应问清楚入住时水电、电话、闭路监控系统能否正常使用，是否能保证煤气、有线电视、宽带网络入户的正常使用，以及小区清洁、保洁、绿化、排污、照明灯私用或公用设施的正常使用。

另外需要提醒的是，买房时，购房者需要注意的是置业顾问的答复、承诺不能作为今后发生纠纷的法律依据，一切以购房合同及补充协议中的内容为准，但是该问的还是要问，问得越详细越好。

盖房子像“搭积木”，四五天建一层楼

近期，纪录片《厉害了，我的国》中，“积木搭高楼”的场景成为网友热议的话题。这种工艺的正式名称叫装配式建筑。在南京市江宁区的多个城建项目建设工地，像“搭积木”一样盖房子，已经成功实现，最快四五天就能盖一层楼，还能保证质量。

什么是“装配式”工艺

部件都在工厂预制好，现场“搭积木”就可以了

今年由江宁城建集团承建的江宁区综合档案馆项目是南京市首个采用“装配式”工艺施工的档案馆，总装配率可达50%以上，其中，外幕墙的装配率高达70%。建成后，该馆将成为南京市体量最大的综合性档案馆。

4月10日，在该项目施工现场，工程技术人员、管理人员正在仔细检查施工质量是否符合

要求。在工人们的相互配合下，长长的吊臂正将厚重的叠合板、楼梯等建筑构件吊入预定位置。现场没有钢筋、混凝土随处堆放的乱象，提前在工厂完成的预制构件正整齐地堆放在一旁等待安装。

据了解，这里采用的正是纪录片《厉害了，我的国》中播过的那种“装配式”工艺。梁、板及楼梯等采用预制构件，由工厂制作完成后运至施工现场进行起吊、安装、固定。简单说，就是在工厂将梁、柱等部件预制好后像“搭积木”一样把房子搭起来。

这种建筑方式好在哪儿

降低环境污染，减少人工，缩短工期

据现场工程人员介绍，采用装配式建筑，可降低噪声、扬尘等对现场环境的污染。还能减少人工，提高施工效率，缩短工期。

工程人员介绍说，结合传统施工技艺，目前，江宁城建集团几个在建项目建一层楼的时间大约需要6至7天。但随着施工工艺的完善，后期可以实现5天甚至4天建一层楼。

据了解，除了江宁区综合档案馆项目外，目前江宁还有岗山安置房二期等在建项目也是采用这种工艺建设的。其中，岗山安置房二期项目是江宁城建集团首个装配式建筑，也是目前江宁区范围内在建项目中规模最大的装配式建筑群。其预制率超过30%，装配率为38%。据了解，该项目总建筑面积约12万平方米，可安置住户840户。

这样造出的房屋安全吗

试验显示，抗震性能比一般建筑要好

也许有人会担心：这样像“搭

积木”一样建造的房屋安全吗？工程人员介绍说，采用装配式建筑的房屋安全性能绝对是“杠杠的”。在央视节目《创新中国》中，权威专家曾对装配式建筑进行了抗震试验。试验结果显示，这种建筑墙体的抗震性能比一般建筑都要好。

据相关专家介绍，其实装配式建筑早在20世纪初就引起了建筑行业的兴趣，但直到60年代才在英、法等国得以实现。2015年以来，中国重视装配式建筑的发展，先后发布了《工业化建筑评价标准》等一批文件，决定2016年全国全面推广装配式建筑，计划到2020年装配式建筑占新建建筑的比例20%以上，到2025年装配式建筑占新建建筑的比例50%以上。

2016年6月，南京市国土部门发布了2016年第05号土地出让公告。公告备注中首次出现了装配式建筑的强制性要求。(焦哲)

国际货币基金组织预警全球房价同步上涨风险

新华社华盛顿4月10日电(记者江宇娟高攀)国际货币基金组织(IMF)10日发布的最新研究报告显示，全球主要国家和主要城市房地产价格同步上涨，凸显了全球金融市场进一步融合，但其中存在的风险值得各国关注。

IMF在最新一份《全球金融稳定报告》中说，自金融危机以来，全球主要经济体维持超低利率，全球经济缓慢复苏，这些因素推动了全球房价同步上涨。此外，富人和私募基金、房地产投资基金等机构投资者在全球范围内加大了房地产投资，推高了全球主要城市房地产价格。

IMF说，各国决策者应密切关注全球房价同步上涨的趋势，尤其是在房地产市场过热或估值过高的情况下。IMF还建议通过提高房产税和印花税、控制住房抵押贷款风险等手段抑制房地产过热风险。

沁园净水专家特约栏目

如何选购合适的净水器?

家住市区新华路北苑小区

的市民邢女士问：“想给父母安装一台净水器，怎样才能选

一款合适的？”
中国沁园集团平顶山负责人答：采购净水器需要按用途、原水水质、经济核算来详细挑选。如果只是用来饮用、做饭，可选用带膜元件的厨下式反渗透机、纳滤机、超滤机；如果要用

来洗脸、洗澡、洗衣物，那必须选产水量足够大的，如中心净水器(KDF加活性炭)或中心软水机；如果放在客厅里，可考虑选用单热型或冰热型立柜式直饮机。
净水器不同于普通家电，过滤水质完全依靠滤芯完成，滤芯质量的好坏直接决定了净化出来的水质是否健康。所以，购买净水器时，首先选择质量有保证的。售后服务也是消费者购买净水器时需要注意的重点。再好的净水器滤芯都有一定的使用寿命，滤芯使用到期后，如果更换不及时，净水器将无法起到过滤功效，也就失去了其净水的意义。(武秋红)

沁园 净水专家
商用大型设备展厅
沁园展厅：平安大道与一矿路交会处路北
7010741 13603756515