

买房选顶层,漏水难解决?

业内人士:买顶层先知道这些利弊



资料图片

□本报记者 焦曙光

说起买顶层的原因,大部分都是出于价格低或没有其他的空间,但是低的这部分钱究竟能不能弥补之后生活的不便?近段时间,本报接到市民反映自家购买的顶层出现频繁漏雨、夏天过热等情况。那究竟顶层的利弊在哪儿呢?本报咨询了业内人士。

选顶层,利弊都有

对于购房者来说,在选择楼层方面也是件头疼的事,各楼层都有自己的利弊。早前,大家对于顶层的房子都有着很大的偏见,一般不会选购。认为楼层高,夏热冬冷,

水压低等;但也有些购房者认为顶层通风好、采光好、干爽等。据业内人士总结,买顶层主要有以下几点优点:视野开阔,可以“一览众山小”,对视力也有好处;通风、采光效果好,阴雨天能节省照明用电;受外界噪声影响小,没有楼上住户的噪声干扰,也不会受楼道邻居上上下下的干扰,比较安静;因穿行的人少,楼道比较干净,而且个人空间较多;蚊虫较少;私密性好;没有电梯的多层住宅经常爬楼梯可以锻炼身体;价格往往比较便宜,可以把节省下来的钱用来更好地布置自己的房间。

但是顶层的确也有其弊端。一是,夏热冬冷,夏天要比低层多

耗电资源和水资源。有市民反映,住在顶层,夏天直面烈日,冬天直面寒风;二是,容易出现渗水、裂缝。这点在老旧二手房上尤其明显,外面下大雨,屋里下小雨;三是,停电概率高。小区都停电了,顶层一定没水,小区其他家有水了,顶层可能还是没有水。为啥?因为一旦水压低,顶层受到的影响最大;四是,高层住宅的顶层最怕停电,公摊电梯运行费以及电梯维护费比较多,而且没有电梯的顶层,爬楼梯比较辛苦,不适合有老人的家庭。

如果要买,注意几点

有业内人士建议,毕竟顶层楼

房的价格优势很大,根据自身实际需求,决定要购买顶层的话,一定要注意以下几点:如果购买了顶层,那么在交房时,一定要到楼顶亲自查看其防水和隔热层是否完好,最好是能确认一下防水和隔热层是否达到一般要求的20-25cm厚;查验顶楼的排水系统,最好能雨后看房,或在屋顶泼水(要有一定的水量)进行检测,一段时间后,查看室内有无漏水、渗水痕迹,以此判断房子是否有问题;还要看一下水压是否足够。可以直接打开水龙头,查看水流量大小,也可通过询问小区现有住户了解平时的供水情况。另外,看看楼栋内的消防设施是否能正常使用。

买房有烦恼 欢迎来吐槽

□本报记者 焦曙光

交了定金,才发现房子办不了房产证;买了房,房子多次漏水修不好……近段时间,不少市民反映自己在买房过程中遇到的烦心事。本版“楼事大家说”栏目,为购房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。

市民刘女士通过中介公司选定了市中心一小区的房子,交了1万元定金后,她发现该房子根本没有进行备案,不可能拿到房产证,因此她要求退钱,可是中介迟迟不予处理。市民关先生多年前购买的一套新城区的房子,一下大雨房子就漏水,两年来,多次找物业反映,经过两次维修,这个问题依然频频出现,让他十分无奈:“房子装修后就没怎么住,这老是漏水可怎么生活呢?”然而对于这究竟是物业的问题还是房子的质量问题,双方纠结不下。经过本报的协调,物业同意再次帮关先生进行维修。

买房不容易,很多家庭买一套房往往花掉了几代人的积蓄,熬上一两年,盼到了收房,本以为可以开开心心住上新房,谁知闹心事才刚开始。房子作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。记者在走访中了解到,这些房子的问题大都是一些房企多年前由于不规范经营而产生的后遗症,让购房者叫苦连天。

本版为购房者提供表达心声和维护正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和购房者搭建一座沟通的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境,咨询电话:0375-4958366。

广东南海严查购房资格

近日,广东南海住建局联合南海地税局、南海社保局印发《关于进一步加强购房资格审核的通知》,强调广大市民在购房时证明自己具备购房资格是购房者的义务,购房者应根据自己的真实情况如实举证,并承担相应的举证责任。

南海住建局特别提醒购房者,明知自己没有购房资格或不能提供相关证明材料,仍委托他人(或接受他人代理)通过虚假申报、违规补缴等违法违规方式提供购房资格证明的行为,属于故意隐瞒真实情况,串

通规避限购政策,其交易行为不予认可,由此产生的相应后果和损失应由购房者(委托人)自行承担。涉嫌违法犯罪的,移送司法机关处理。

通知指出,对通过提供虚假证明材料骗取购房资格的购房者,其房屋交易行为不予认可。经查证属实的,注销双方的网签合同、撤销购房合同备案,取消入户、入学资格。同时,将购房者的失信行为通报有关部门,纳入“失信购房者黑名单”重点监督。

通知还指出,房地产开发企

业、房地产经纪机构要在购房者签订购房合同或认购合同前全面审查购房资格,教唆、诱导或协助购房者提供虚假证明材料,经查证属实的,立即责令停业整顿,诚信扣分,通报市、区房地产行业进行谴责,并纳入“失信企业黑名单”重点管理。如涉及违法犯罪的,移送司法机关处理。

为了更好地审核购房者的购房资格,南海区住建部门、南海区不动产登记部门(区房地产交易所)、南海区地税部门、南海区社保

部门将进一步加强联动监督,完善对限购区域内新建商品住房和存量(二手)住房的购房资格审核机制,对购房者提供的购房资格证明材料进行全覆盖核验。具体而言,不动产登记部门将对购房者的材料进行初步审核,一旦发现问题将移交给南海地税部门以及社保部门进一步审核。此外,南海区住建部门也会定期将房地产成交数据、购房资格证明等材料提交给南海区地税部门、社保部门进行检查。

(陈钰凤 王浩宇)

50城市5月份土地出让金同比大涨111.5%

中原地产研究中心数据显示,5月份单月,部分城市土地出让金额刷新年内最高纪录,受监测的50城市合计出让金额累计达到3130亿元,同比上涨幅度高达111.5%。其中土地出让金较多的城市分别是杭州、重庆、嘉兴等7个城市。

“在楼市调控政策持续下,大部分城市土地成交溢价率明显下行,但成交金额依然刷新了历史同期纪录。”中原地产首席分析师张大伟认为,1-5月,50城市合计土地出让金高达1.5万亿元,较去年同期9503亿元上涨57.6%。

其中,1-5月土地出让金最高的杭州市为1391亿元,同比上涨246%。从金额看,包括杭州、重

庆、苏州、北京、郑州、济南等6个城市土地出让金收入全部超过500亿元。

张大伟认为,从热点城市来看,土地溢价率基本平稳,大部分城市溢价率均保持低位。数据显示,热点城市溢价率基本在10%左右,明显低于2015-2017年平均30%的溢价率。另一方面,全国多个城市土地成交依然处于高位,特别是一二线城市,房企对住宅类土地拿地积极性依然较高。同时,三四线城市土地市场也明显活跃,今年,大量的房企进入三四线城市拿地,推高了这些城市的土地出让金额。

克而瑞研究中心数据显示,二季度以来,土地成交相比一季度有所回暖,但并未整体大幅、显著地回升。在4月份土地成交规模回

落后,5月份成交重新攀升,但涨幅不大且成交均价反而下跌。

具体来看,5月份克而瑞监测的300城市经营性土地共成交2383幅,同、环比分别上涨8%和19%;成交建筑面积16540万平方米,环比4月上涨17%,同比大幅上涨432%。但5月份土地成交总价仅2869亿元,环比下跌14%;楼板价环比下跌136%,仅为1735元/平方米,刷新一年以来的最低楼板价纪录。

克而瑞研究中心分析人士指出,5月份土地市场整体进入“量涨价跌”的运行状态,主要原因在于一二线城市的土地成交大幅降低,基本上进入“无地可拍”的局面,且土地成交频繁遇冷,底价成交的地

块激增。此外,厦门、成都、天津均有地块由于无人报价而流拍。

该人士进一步表示,“另一方面,三四线城市的土地成交量持续走高,并带动地市的成交面积上行。但是三四线城市的大幅度占比也对土地价格产生较大影响,而且从重点监测的京津冀、长三角、珠三角三四线城市来看,5月这些高地价的成交量仅占全部监测三四线城市的不足10%”。

克而瑞认为,下半年三四线城市或将遭受市场更加直接的考验。今年以来,热点三四线城市地价正在快速上涨,但是房价已行至阶段性高点,企业在这些区域盈利空间将进一步收窄,三四线城市的市场压力将逐渐出现。(经参)

沁园净水专家特约栏目

家用净水器的滤芯是通用的吗?

家住市南区南环路嘉禧天城的周先生问:家用净水器的滤芯通用吗?使用寿命是多长?

中国沁园集团平顶山负责人答:家用净水器的滤芯是不通用的。净水器滤芯根据原材料、净水方式、效果等可以划分为PP棉滤芯、活性炭滤芯、陶瓷滤芯、钛棒滤芯、树脂滤芯等。PP棉滤芯分表面、深层、精细三种过滤方式,能直接过滤液体中大于孔径的杂质,使用寿命为3-6个月;活性炭滤芯以活性炭为主原料,对水中的异味、臭味有很好的吸附效果,同时能改善水质口感,使用寿命为6-12个月;陶瓷滤芯是现今净水器滤芯中过滤精细度最高的产品,使用寿命为3-6个月;钛棒滤芯由钛粉经过高温凝结制成,对水中一些腐蚀性较大、温度较高的杂质有很好的过滤效果,使用寿命为12个月;树脂滤芯是由树脂制成的,能改善液体中的正负电离子,对水质中的杂质等有很好的去除效果,一般用于软水机,使用寿命为3-6个月。(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