

沙盘究竟应该怎么看?

□记者 焦曙光

本报讯 近期不少市民咨询,到许多售楼处首先会被介绍看沙盘,但由于太懂,沙盘看着都十分漂亮,景观绿化也似乎面积很大。而有些小区的实际情况与沙盘差异挺大的。如何才能通过沙盘看出楼盘的门道呢?为此,本报咨询了相关业内人士。

据市区某知名楼盘销售人员介绍,大家先要知道售楼处的两个沙盘。一般一个是楼盘所在区域的区位沙盘,另一个是项目自身的沙盘。前者展示的是整个项目的地段以及周边的一些配套等,后者展示的是项目本身的规划,比如楼栋分布、绿化状况等。

很多人不太了解区位沙盘的重要性。其实,房子的价值等于项目周边国家公共配套的价值总和,这些配套包括学校、医院、交通、产业和商场,所以买房之前人们必须了解楼盘周边的基础配套设施是怎么样的,有时间的话可以自己开车在周边转一转,没有时间的话区位沙盘就显得非常重要了,它是我们了解这一片区的重要窗口。项目是否位于当地的繁华区,周边交通状况好不好,是否有学校、医院、商场等都一目了然,基本上是有什么是,开发商不可能胡编乱造,自己把没有的配套给弄上去。

但是,项目自身沙盘就不同了。看过项目沙盘的朋友都会有一种感觉,就是这个小区看着比较舒服、干净、绿化很好、采光很好,其实这是因为沙盘制作并没



资料图片 图文无关

有考虑到周边环境,而是理所当然地让你觉得就是这样,殊不知楼盘周边的其他楼盘,或者村庄,或者空地等都标成了绿色,看起来能不舒服吗?

因此,学会看沙盘首先要分清东南西北方向,因为这关系到房子的采光、通风等关键问题;另外,确定沙盘是否按照实际规划比例制作,合乎规格的沙盘能够看清楚楼间距和小区内道路布置

等基本问题。按照国家要求,开发商使用沙盘模型时,必须标注“模型”字样。沙盘必须按照实际规划成比例制作,可以按照比例算出实际尺寸,例如楼间距、规划期数、楼栋朝向。沙盘好看的原因是通常会有大面积的绿化,看的时候要问清沙盘中绿化的建设与实际是否一致,因为很多沙盘中的“绿色”与实际出入很大。

另外,要问清沙盘上停车场

和地下车库的具体位置以及车位与户数之间的比例,以便根据自己的需要选择临近或远离停车场的房子。更为重要的是,沙盘上会有一些方形的“小摆设”,切记问清它们的用途,因为它们很可能是垃圾房或变电箱之类的设施。最后,要了解沙盘中显示的小区周边道路是否真实存在、道路的建设进度及开通时间。

深圳楼市调控新政策: 住宅限售三年 离婚购房受限

本报讯 深圳市7月31日发布楼市调控新政策,暂停企事业单位购房;居民家庭新购买的一二手住房3年内限售;购房人离婚2年内申请住房贷款,首付款比例不低于七成。

这份《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》由深圳市规划国土委、深圳市公安局等多部门联合发布,主要内容包括企业限购、商务公寓限售、个人限售、抑制离婚买房等。

通知提到,自发布之日起,暂停企事业单位、社会组织等法人单位购买新建商品住房和二手住房;各类新供应用地上建设的商务公寓一律只租不售;个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓,自取得不动产权登记证书之日起5年内禁止转让;居民家庭新购买商品住房的,自取得不动产权利证书之日起3年内禁止转让。

此外,对购房人离婚2年内申请住房商业贷款或公积金贷款,各商业银行、市公积金中心按贷款首付款比例不低于70%执行;若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的按贷款首付款比例不低于30%执行;若能提供离婚前家庭仅有1套住房证明的按贷款首付款比例不低于50%执行。

深圳市房地产研究中心主任王锋表示,近期深圳市房地产市场基本平稳,但市场投机炒作仍比较明显,新房市场近期出现了企业参与炒房、个人借助离婚炒房、利用商务公寓炒房等现象。

(王晓丹)

鹰城 共同的家园

创建 共同的目标

(四城联创)

创建国家卫生城市 国家森林城市 国家园林城市 全国文明城市

平顶山晚报公益广告