

小户型公寓受追捧 购买之前要擦亮眼



市区建设路一在建小户型公寓楼

□本报记者 吕占伟/文 张鹏/图

如今,以体量小、性价比高优势著称的公寓销量大增,受到更多人的追捧,年轻群体作为租房、购房需求的主力军,正一步步推动公寓市场的不断繁荣,并不断彰显出它的投资价值。但在实际购买中,可商可住的小公寓却并非全都光鲜亮丽,其“带刺”的一面也在困扰着购房者。

鹰城俏销四五十平方米的小公寓

“首付6万元起,日供30元,30-58㎡精装公寓,投资/商用/自住/出租,四位一体……”今年国庆节前,市区建设路西段冠瑞财富广场售楼部门口一则广告吸引了记者的目光。

冠瑞财富广场售楼部内,置业顾问正在对着沙盘向几名客户讲解:“这种户型小的公寓,虽面积不大,但收纳功能却是一流的,可使用面积相当高。在当前房价日益上涨的情况下,不管是刚需还是投资,选择公寓,小投入,稳收益,必将成为近几年投资的优+选择!”

“要买来住的话,产权怎么是40年?”

“不用纠结土地年限。去年5月1日起,全国正式实施不动产统一登记,住宅70年、公寓40年期限统统作废,到期自动续年限。到期后,如果国家没有规划,业主只需继续交土地出让金即可继续使用;若有规划需要拆迁,则商业补偿按照1:3补偿,是住宅的3倍。”看得出来,置业顾问的一番解释让一些有

购房意向的人脸上透出渴望的神情。

10月9日上午,记者再次来到该售楼部,向置业顾问了解到,22层的商务写字楼已封顶,一共17个楼层的小公寓卖得只剩下三分之一的存量。“你看,被红圈圈住的都是已售出的。”置业顾问指着门口内侧一块展板让记者看。

“小公寓均价每平方米接近8000元,含吊顶、水电、地砖等基础装修,明年5月计划交房;首付需要交总价的一半,只限商业贷款。”据了解,在这种小公寓房当中,40多平方米的户型是主打,因为地理位置和办公场所集中,对外租金预估也比单纯的“住改商”房要高。

国庆节前,记者在市区一些街头的小广告上看到一则售房信息:“30-60平方米的小公寓,首付只需1万元起,可以办分期,7万元就可搞定,投资很划算。”根据小广告上的电话,记者联系上了售楼部,对方自称是东城国际项目部的置业顾问,这种小户型公寓是该公司一直主打的产品,很俏销。

“现在有35、37、38、43、50平方米的户型,价格在6500元左右/平方米,毛坯现房,低楼层便宜,但是没剩几套了。采光超好,现在有很多人打听要租这里的房子。”国庆节后,该置业顾问如是说。

“你要是城市中心地段租这样的房子,精装修,月租也得1500元到2000元;要是买的话,首付1万元,月供也就1800多元。租还不如买呢,再说最后还有一套属于自己的房子,除了保值外还能增值。要是等两年之后您再想买这种房子,7万多元可就买不到了。”

记者近日在市区建设路东段的碧桂园·天玺项目售楼部,置业顾问介绍说,该项目五六百套的小公寓(面积四五十平方米)均已售罄,现在只剩下面积90多平方米的商铺房源,也有不少客户前来打听。

购买小户型公寓一定要擦亮眼睛

一年前,为了方便孩子就近上学,市民吴女士轻信手机上发送的“出售小公寓”短信,花7.5万元订购了位于新城区清风路与未来路交叉口的一套可商可住的两室小公寓。首付的尾款还未交完,就听说项目转给了另外的开发企业,盖好的房子要改成医疗机构。吴女士想退房,销售方答应向领导反映解决,此后便没了下文。“我们手里只有这么一个购房意向合同,正式合同遥遥无期。”吴女士说。

记者向吴女士的置业顾问孙先生了解到,他现在已辞职,吴女士交的部分首付款他已交给开发商,但开发商已换人。“除了吴女士外,还有其他业主也找我投诉,我都让他们找现在的开发商平顶山鑫新源实业有限公司协调解决。”

根据吴女士提供的联系方式,记者致电平顶山鑫新源实业有限公司一名姓杨的负责人了解到,像吴女士一样购买小公寓的有八九户,“具体合同签订的时间真不好说,预售证一直未办下来,今年底争取交房”。但对于改变房屋用途变成医疗机构,杨先生否认了这种说法。

随后,记者在市房管中心网站

上查询发现,平顶山鑫新源大酒店项目至今未取得房屋预售许可证。

在吉屋科技(深圳)有限公司旗下的房产交易平台吉屋网上,记者了解到,今年上半年国内公寓成交面积754万平方米,同比上涨70%,环比上涨30%。

近日,我市一位房地产界的业内人士告诉记者,这种公寓一般都面积不大,公寓户型30-50平方米,但一般都是厅卧合一、卫生间、厨房,既紧凑又灵活,总价低、月供低,对于刚步入社会的年轻人,尤其是两人世界而言,不会背上太重的负担。同时,完善的配套、良好的工作商业环境,让租住这种小公寓更具有性价比的优势。

但是住在公寓里的生活成本比较高,物业费、水电费等很多都是商业性质的,比普通商品房高出不少;为了安全考虑,公寓楼一般都是不通燃气的,炒菜只能用电磁炉之类的;同时也会存在暗卫的可能,异味比较大;另外,公寓面积小,每一层的户数比较多且采光面不足,容易使得室内光线昏暗。

这名业内人士提醒,购买公寓一是需要鉴别开发商的资质,二是需要注意房屋产权。按照相关规定,房屋使用权性质和土地使用权是一致的,涉及商品房的性质只有住宅用地、商业用地和工业用地。购房者只需查看楼盘的《国土使用证》中土地用途一栏,住宅还是商业便一目了然。明确购买目的,如果是买房理财,建议选择商业性质的公寓。这类公寓相较于写字楼,租金较低,比较受小企业的欢迎。另外,要看房屋的配套、保安系统是否完善、周围交通网络是否便利。

金九“失色” 10城二手房 成交量环比 下降15%

当前房地产市场整体进入淡季,市场“旺季不旺”,传统的“金九银十”行情消失。10月9日,易居房地产研究院发布的数据显示,9月份,受监测的10个代表城市二手房成交量为52万套,环比下降15%,同比下降11%。不仅如此,综合来看,10大城市二手房成交情况,近3个月呈现持续低迷态势。

易居方面的数据显示,观察累计值,今年1-9月份,分别居于一、二、三线的北京、杭州、金华等10个城市二手房成交量为52.9万套,相比去年同期水平下降了12%。观察历史数据,即累计成交套数同比已经连降24个月。

中原地产研究中心的统计数据也显示,9月份全月,北京二手房住宅签约15283套。中原地产首席分析师张大伟分析认为,“从签约量看,9月北京二手房住宅签约套数与淡季7、8月基本持平。而且9月份一定程度上因为公积金政策收紧的末班车推动,整体来看,今年‘金九’成色不足”。

不仅仅是北京,全月的数据显示,9月份杭州二手房成交量环比下降31%,已经连续4个月成交量环比下降。“杭州二手房成交量的变化可以作为当前部分城市二手房交易市场的晴雨表”。易居房地产研究院研究员王瑾钊分析认为,“随着国家政策对房地产市场的调控,以及银行信贷紧缩的影响,让租住这种小公寓可能会延续震荡调整态势”。

当前,楼市调控持续重压,信贷收紧,加之最近公积金政策在全国多个城市也开始收紧,使得市场继续陷入观望。另一方面,近年来,大部分热点城市楼市已经全面进入限价时代。

“限价政策持续情况下,房地产市场已经没有淡旺季之分,市场更多看限价政策的严格与否”。张大伟表示,目前,多个城市房价调整开始出现从点到区域的现象。热点城市开始逐渐下行,购买力很难再支撑市场继续冲高。

综合市场行情,以及下半年以来的房地产调控政策走势,业内普遍认为,在中央提出对房地产市场坚决遏制上涨,以及棚改安置房方式调整的影响下,加之房企融资渠道被限制,各地土地市场流拍或者底价成交现象明显。与此同时,购房者对于房地产市场的投资热度也全面降温。

王瑾钊分析预计:“后市来看,中央对房地产持续调控不动摇以及房地产信贷收紧的大环境下,预计四季度二手房成交量将维持低迷态势。”

(经参)