

购买学区房须知

# 四大误区不得不注意



在房地产市场,学区房一直是炙手可热的香饽饽,孩子的教育问题已然成为现代家长们最为重视的问题之一,择校而居也成为影响家长们首次购房或置业升级的重要因素,现行的就近原则等小学招生政策催热一些重点小学周边房源,学区房成为房产市场上的稀缺资源。

但是有较多家长在购置学区房时极易陷入一些误区,大致总结了以下四点:

**误区一:离学校距离近就是学区房**

市场上对于学区房的界定模糊不定,有很多人认为距离学校近的就是学区房。从广义上讲,位于大学、重点高中、初中、小学等周边的小区房产均可视作学区房,有较浓的人文及学习气息,方便孩子接送或学生单独上下学;但从业内来讲,真正意义上的学区房专指可获得入学名额的重点小学周边房产,这类房产才是房产市场上最为稀缺的。学区房并非取决于物理距离的远近,学位名额是相应学校依照“学区划片”的原则进行分配的,每年都会有一些变化,学区房和非学区房价格相差很多,家长们需仔细鉴别。

**误区二:学区房早买早安心**

有一些家长认为越早购买越划

算,越省心,殊不知学区派位并不是一成不变的。链家地产提醒家长,学校招生派位每年都会有一些变化,一般会附在每年的招生简章里公布出来,并且一些学校还有土政策的限制,尤其是名校限制更多,如要求本市户籍,要求入住有一定的年限、会有入户调查等,购房者需事先了解清楚。一些家长提前打算算是好事,但政策多变,如学校搬迁等因素不可预估,因此,学区房不宜过早盲目购置,一般提前3年左右为最佳。

**误区三:只看重点而忽略孩子个性发展**

很多家长都一味追捧众人眼里的重点,其实,每个孩子的个性及气质都不相同,不一定都适宜于一种教学模式。即便都是重点小学或中学,但学校不同,其教学特点及特色也不尽相同。链家地产认为,并不是能够进入重点小学或中学就能够保证孩子良好成长,选择学校不能忽视孩子的个性及特长发展,应多做全面的了解与考虑,树立一种观念:不是选择最好的,而应该选择最适合孩子个性及特长发展的学习教育环境。

**误区四:不惜一切代价追求学区房**

相比周边同等条件下的房屋,学区房房价会高出不少,为了孩子能够

接受较好的教育,众多家长愿意为孩子做这个前期投资。购置学区房应结合家庭自身的承受力,不能举债买房,从而背负沉重的经济负担,其实也不利于给孩子一个轻松的家庭环境,因此要量力而行,单价高但总价相对较低的小户型或老公房,比较适合一些并不十分富足的家庭考虑购置。

在购买学区房时,实际碰到的问题可能会更多,通过网上搜索、实地考察或咨询相关部门及机构等,可以获取较多可参考的信息,但个人力量毕竟有限,冗杂的信息也会影响家长们的判断力。而若想更快捷、深入的了解相应学区房,求助房产中介不得不说是个绝佳的途径。房产中介公司长期扎根社区,没有比中介更为了解一个小区的状况的了,尤其是一些品牌中介,如链家拥有的庞大的门店系统,具有品质保障又可以信赖,可为家长们排忧解难提供专业、有效的帮助。

此外,家长们还可通过多参加一些公益讲座普及购房知识,了解整体教育格局、不同区域教育特点及强弱进行深入分析,得到专家们对各重点片区小学、中学教育教学特点与选择的专业建议,并提醒购房者注意事项,能学到很多购房知识。(据新华网)

## 买房应关注三大“屋外细节”

“屋外”的一些相关公共配套设施,往往对居住的舒适度有决定性影响,绝不能忽视。

**临时停车位**

近年新建的小区,车位配比虽达到1:1甚至更高,但多数为“只售不租”的地下车位,地面临时车位较少。在地下车库和车位动辄售价10多万元/个的情况下,临时车位成为业主争抢的资源。

因此,消费者在买房之初,应该根据小区平面规划图,向开发商详细了解临时停车位的配比与使用情况。

**地下车库设计**

由于排水系统的设计不够完善,地下车库变成“水库”的现象在不少楼盘中都存在。有些小区的地下车库未设门禁系统,从地下车库乘电梯或楼梯可直达楼内各层,导致一层大门的门禁形同虚设。还有一些小区把地下车库的出入口开在南面,由于目前户型设计中卧室多为朝南,夜晚进进出出的车子会影响住户休息。此外,有些小区的地下车库高度较低,装修运货车开不进去,导致业主无法直接通过电梯把装修材料运到门口,费时费力的活多了很多。

**邻里间距**

在国家建筑规范的相关条文中,对楼间距的合理范围有明确规定。当前绝大多数楼盘的规划设计也都遵循这些规定。但有时考虑欠周,导致业主抱怨邻里间距不够“文明”和“隐私”。何先生在市中心某楼盘买了一套复式结构的房子,住进去才发现,阳台隔壁就是另一户的卫生间,轻易就能爬进隔壁人家的浴室,万一两家出点事情,双方都说不清楚。(齐鲁)

## 年轻人购房置业必须考虑的五个方面

年轻人工作年限不长,经济积累比较有限,因此较适合于阶梯型,或者说分步置业,置业最好买小户型。为此提几点具体建议供参考:

一、买房前要清算一下自己现有的“现金流”,包括存款、现金、可以套现的股票等。根据“现金流”,考虑付款方式和所能支付的首付款,从而考虑所购买的房子的总价。  
二、计算购房后的家庭收支状况。计算时,收入应侧重固定可靠的来源,如工资、银行存款利息、债券利息等;支出包括月供、物业管理费、水电煤气电话、正常生活开支、娱乐教育费用、父母医疗费用等。如果年轻夫妻准备买房后“添丁加口”,一定还要预留一笔大费用。

三、年轻人购房不以区域作为主要依据,考虑更多的是交通、生活便利性,如在公交线路广,有轨道交通或规划远景的地方买房,建议可以考虑金银湖、盘龙城、汤逊湖的房源,这些地方房子的单价、总价相对较低。

四、建议以小户型为考虑对象,两房是更为合适的选择,一间可作为书房使用,以后可作为儿童房,实用性更强。如果在经济允许的情况下,或待囊中宽裕后,才购买大一些的户型。

五、要考虑教育因素。现在买的房子多数是期房,一年多时间才能住进去,到时候是要考虑结婚、生宝宝了。因此,年轻人一定要在幼儿园、小学附近买房。(方芳)

## 房屋共用面积包括哪些?

房屋共用面积是指业主共同占有或共同使用的建筑面积,分摊的共用建筑面积可分为4类:1.建在幢内为本幢服务的水、电、气、暖通等相关设备用房。2.建在幢内为本幢服务的警卫室、信报间、消防控制室等管理用房。3.墙体部分,包括外墙、套与共用空间之间的分隔墙中,未计入套内墙体面积的其他墙体水平投影面积。4.本幢内的水平通道、垂直通道、大厅、门厅等公共通行建筑部位。

**车库、人防、避难层是否计入分摊的共用建筑面积**

避难层、作为人防工程的地下室,不计入分摊的共用建筑面积;幢内设置的公共机动车库、非机动车库不计入分摊的共用建筑面积。

小区内地面的车位本身不是建筑物,在房产面积计算时不计建筑面积,也不会作为房屋的分摊面积。此外,不计入分摊的共用建筑面积还包括架空层、会所、物业管理用房以及为多幢房屋服务的公共用房和管理用房等。

**哪些部位不计算入房屋面积**

露台不计算面积。不计算建筑面积的房屋部位还有:1.层高小于2.20米的房屋部位。2.突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、飘窗、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷、烟道、壁炉等。3.房屋之间无上盖的架空通廊。4.建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。5.骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分;临街楼挑檐下用作道路街巷通行的部分,不论其是否有柱,是否有围护结构。6.独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。7.电梯下方的电梯机坑。8.户室或阳台中由栏杆、护栏等分隔的空调机位。(袁江)

# 买商铺做“铺主”还是做“铺奴”?

曾经停留在书斋的“CPI”现在经常被买菜的大叔大妈谈起,“跑赢CPI”成为通胀时代许多人的投资理想;2008年年初至今,6000点到1802点,股市如江河日下,“跌跌”不休,股民基民悉数被套,多少人欲哭无泪,多少家庭劳燕纷飞;而电视上一个个道貌岸然的“投资大师”们依然慷慨激昂地讲着他们所谓的“抄底策略”,这些“害人精”何时才能闭嘴!

不过在这样一个时代,我们还真需要思考一个问题:如果有一笔钱,怎样安排才能既保障基本生活,又能够长期保值,稳健增值,获得最大收益呢?

**理财的秘诀升值稳健的商铺受青睐**

对于普通投资者而言,在资金安全的情况下,寻求财富的稳步增长才是适合自己、适合家庭理财的最高秘诀。因此,风险超低,升值稳健的商铺就成为

投资者青睐的品种。

现在的商铺投资者心中存有两个顾虑。一个是怕遇到那种“管生不管养”的开发商,这些开发商往往在卖完铺位以后,就撒手不管,任由市场自生自灭。这种情况往往会造成市场的混乱和无序,竞争力明显不足,最后导致关门歇业。另一个是虽然开发商接手管理市场,但却招商不力,造成市场无法如期开业,即使勉强开业,也因人气不足而冷冷清清。长期下去,最终仍然逃脱不了关门的结局。

因此,投资者在选择商铺时,一定要特别关注它的经营模式、招商力度及招商成果。那么什么样的经营模式和招商力度才算得上是合格的呢?

**“托管式经营”有效将风险降至最低**

目前,在全国范围内都存在着一批实力不强、信誉不好的开发商在前期宣

传时,以超高回报率来吸引投资者的眼球。一旦交铺,就不按时或根本不能支付预期承诺的租金,导致投资者血本无归。据了解,为了消除投资者的这种忧虑,大嘉汇建材家居城在商铺认购时就与投资者签订委托经营管理协议书,把经营风险完全回收,承诺返租15年,并返租租金且返租率逐步递增。15年合同期满,则优先考虑开发商后续经营,既可继续续租,也可根据客户需求由客户自主经营或出租。

**巨头的动向就是财富聚集的方向**

大牌商家的认同决定了商业的前景。我们知道,商业要做起来,最重要的是要招商成功,有优秀的商家入驻。既然大品牌商家都已经入驻了,那后期的运营问题也就解决了,投资者购买这些商铺也就更没有了后顾之忧。

(据《南宁晚报》)