

买房如何不做“菜鸟”

买房几乎是每个人都要做的事,然而房地产入门并不易,而对于新手来说,开发商或售楼小姐的几句话就可能让您买了房后吃亏不已,这是任何购房者都不愿看到的。因此,买房前做好准备是十分必要的,本期为您整理了房地产行业的一些专业术语,让您可以快速入门,不做买房“菜鸟”。

房屋产权

房屋产权是指房产的所有者按照国家法律规定所享有的权利,也就是房屋各项权益的总和,即房屋所有者对该房屋财产的占有、使用、收益和处分的权利,中国商品房产权只有70年,70年后政府可以无偿收回。

产权证书是指“房屋所有权证”和“土地使用权证”。

房屋产权证书包括:产权类别、产权比例、房产坐落地址、产权来源、房屋结构、间数、建筑面积、使用面积、共有数纪要、它项权利纪要和附记,并配有房地产测量部门的分户房屋平面图。

住宅的产权

住宅的产权一般是指住宅的所有权。住宅的所有权,简单地讲,是一种民事法律关系,指的是在法律规定的范围内,对住宅全面支配的权力。住宅的所有权一般包括对房屋的占有、使用、收益、处分四个方面,这四个方面也构成了住宅所有权的四项基本内容。

住宅的占有权

占有权一般由所有权人来进行。当使用权与所有权相分离的时候,占有权就为使用人行使——比如出租,当使用权发生转移时,占有权也随之转移。

住宅的使用权

对住宅使用的权力称住宅的使用权。会使使用权的人,既可以是所有权人本人,也可以是租房人等“外人”,在占有权和使用权暂时不归房主所有时,房主的所有权并未丧失。

住宅的收益权

收益权是指房主利用住宅、房产等产生某种利益的权力,比如上文提到的出租。

住宅的处分权

处分权由房主行使,只有房主才有权力处分住宅、房产,如继承、赠予、变卖、抵押等。但当房屋、住宅作为抵押物抵押给债权人时,债权人拥有房屋的处分权。

期房

期房是指开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证(大产证)止,在这一期间的商品房称为期房,消费者在这一阶段购买商品房时应签预售合同。期房在港澳地区称做为买“楼花”,这是当前房地产开发商普遍采用的一种房屋销售方式,购买期房也就是购房者购买尚处于建造之中的房地产项目。

现房

所谓现房是指开发商已办妥房地产权证(大产证)的商品房,消费者在这一阶段购买商品房时应签出售合同。

住宅的进深

住宅的长度和进深,在建筑学中是指一间独立的房屋或一幢居住建筑从前一墙皮到后一墙皮之间的实际长度。根据有关规定,住宅的进深常采用下列参数:3.0米、3.3米、3.6米、3.9米、4.2米、4.5米、4.8米、5.1米、5.4米、5.7米、6.0米。为了保证住宅具有良好的天然采光和通风条件,从理论上讲,住宅的进深不宜过大。在住宅的高度(层高)和宽度(开间)确定的前提下,设计的住宅进深过大,就使住房成狭长型,距离门窗较远的室内空间自然光线不足;如果人为地将狭长空间分隔,则分隔出的一部分房间就成为无自然光的黑房间。

住宅的层高

层高是指下层地板表面或楼板上表面到上层楼板表面之间的距离。据《住宅建筑模数协调标准》规定,砖混结构住宅建筑的层高采用下列参数:2.6米、2.7米、2.8米。住宅的层高在不同时期、不同国家或相同国家的不同地区、不同历史文化背景之下都是有差异的。我国出于对降低成本、节约建材、节约土地等经济指标的考虑,强调把住宅高度控制在2.8米左右。据测,层高每降低0.1米,造价就降低1%左右,一般来说,层高设计规律是层数越少,层高可

相应提高;层数越多,层高可相应压缩。

住宅的净高

净高是指下层地板表面或楼板上表面到上层楼板下表面之间的距离。层高和净高的关系可用公式“净高=层高-楼板厚度”来表示,即层高和楼板厚度的差叫做净高。

一次性买断价

一次性买断价是指买方与卖方商定的一次性定价。一次性买断价属房产销售合同中的专用价格术语,确定之后,买方或卖方必须按此履行付款或交房的义务,不得随意变更。

建筑面积

住宅的建筑面积是指建筑物外墙外围所围成空间的水平面积,如果计算多、高层住宅的建筑面积,则是各层建筑面积之和,建筑面积包含了房屋居住的可用面积、墙体柱体占地面积、楼梯走道面积、其他公摊面积等。

使用面积

住宅的使用面积是指住宅各层平面中直接供住户生活使用的净面积之和。计算住宅使用面积,可以比较直观地反映住宅的使用状况,但在住宅买卖中一般不采用使用面积来计算价格。

计算使用面积时有一些特殊规定:跃层式住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积;不包含在结构面积内的烟囱、通风道、管道井均计入使用面积;内墙面装修厚度计入使用面积。计算住宅租金,都是按使用面积计算。

公用面积

住宅的公用面积是指住宅楼内为住户出入方便、正常交往、保障生活所设置的公共走廊、楼梯、电梯间、水箱间等所占面积的总和。开发商在出售商品房时计算的建筑面积存在公共面积的分摊问题。

(据搜房网)



房博士热线

Fang bo shi re xian

万家灯火:6888888

楼盘地址:信阳市火车站对面

金牛国际社区:6517777

6518888

楼盘地址:浉河区北京路北延线金牛山风景区

九悦鸿城:8911111

楼盘地址:信阳市羊山新区新二十四大街与新七大道交汇处南300米路东

香江帝景:6765666

楼盘地址:浉河岸南湖路中段(原钓鱼台)

豫南国际商城:3133333

3136666

楼盘地址:潢川县定城大道(原旱湖路)汽车站向北300米

锦江城:3011111

楼盘地址:信阳市羊山新区新七大道与新二十六大街交汇处

《信报楼市》楼市周刊 开通投诉平台

随着广大市民的生活水平提高,人们对物质的追求越来越高,维权意识增强,怎样有效维护好购房者的合法权益,成为广大市民的热点问题。有的市民因房屋质量、违规占地、产权问题、购房合同产生的纠纷等问题找不到合适投诉部门而苦恼,甚至出现过激行为,购房者的合法权益遭受严重侵害。

为了进一步净化房地产市场,切实维护购房者的合法权益,营造和谐幸福的家园,作为信阳最大、最权威的房地产业界媒体,即日起,《信报楼市》楼市周刊开通投诉平台,客观公正地帮助你解决在购房前、购房时、购房后遭遇的房子质量、乱收费、违约等问题。

投诉方式:

1. 拨打《信报楼市》楼市周刊电话:15188279333

15194487570 进行投诉。

2. 发送邮件到15188279333@163.com 进行投诉。

