

寸土寸金学区房 擦亮眼睛谨慎挑

孩子的教育已成为家长最为重视的问题,择校而居也成为影响家长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了一些重点小学周边房源,学区房成为房地产市场上的稀缺资源。但是,有很多家长在购置学区房时极易陷入误区。



绘制 郭飞飞

误区一:

离学校近就是学区房

市场上对于学区房的界定还比较模糊,很多人认为离学校近的就是学区房。他们认为,位于大学和重点高中、初中、小学等周边的小区房产均可视为学区房,它们有较浓的人文及学习气息,也方便孩子上下学。但业内人士认为,真正意义上的学区房专指入住后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。是否学区房并非取决于距离的远近,入学名额是学校依照“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,家长们需谨慎挑选。

误区二:

学区房早买早安心

有一些家长认为越早购买学区房越划算、越省心,却不知“学区划片”并不是一成不变的。学校的“学区划片”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,一些学校还有“土政策”的限制,购房者需事先了解清楚。提前打算是好事,但政策多变,因此,学区房不宜过早盲目购置,一般提前3年左右为佳。

误区三:

重点学校的学区房是首选

很多家长都一味追捧众人眼里的重点学校,其实,每个孩子的个性都不

相同,不一定都适宜于一种教学模式。即便都是重点小学,不同学校的教学特点也不尽相同。所以,并不是进入重点小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,应多进行全面了解与考虑,树立一种观念:不选择最好的,而应该选择最适合孩子个性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,学区房的房价会高出不少,为了孩子能够接受较好的教育,众多家长愿意为孩子进行这个前期投资。专家认为,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。这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旧“公房”,比较适宜一些并不十分富足的家庭购置。

此外,家长还可通过多参加一些公益讲座,了解整体教育格局、不同区域教育特点及强弱并进行深入分析,以买到合适的学区房。

(小辉)



如何考察社区的配套设施

买房子要看的因素有很多,其中社区配套设施非常关键。那么,如何考察社区的配套设施呢?

居住密度及私密性

住宅之间的距离除考虑日照、通风等因素外,还必须考虑视线的干扰度。一般情况下,人与人在距离24米内能辨别对方,12米内能看清对方容貌。为避免视线干扰,多层住宅居室与居室之间的距离以不小于24米为宜,高层住宅的侧向间距宜大于20米。此外,若设计考虑不周,塔式住宅侧面窗与正面窗往往形成“透视”现象,选择住宅时应予以注意。

公共建筑

居住区内配套公共建筑是否方便合理,是衡量居住区质量的重要标准之一。稍大的居住小区内应设有小学,以排除小学生上学路上的不安全因素,住宅离学校的距离应在300米左右(近则扰民,远则不便)。菜店、食品店、小型超市等居民每天都要光顾的配套商店,服务半径最好不要超过150米。

小区绿化

居住环境有一个重要的硬性指标——绿地率,它指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。值得注意的是,“绿地率”与“绿化覆盖率”是两个不同的概念,绿地不包括阳台和屋顶绿化,有些开发商会故意混淆这两个概念。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要的作用,所以新建居住区绿地率不应低于30%。

小区布局

在居住区规划中住宅布局要合理,为保证每户都能获得规定的日照时间和日照质量,条形住宅长轴外墙之间要保持一定的距离,即日照间距。(小妮)



(资料图片)

精装房很美很难选

近年来,精装房便利的入住方式,得到了许多购房者的青睐。毕竟装修是件麻烦事,会产生诸多问题困扰购房者,而精装房则令问题迎刃而解:收房后,您只需带上行李,或购置少量的家具即可入住。精装房很美,但选起来不容易,核算成本、约定合同条款、房屋验收等都需要注意。

●买房前先核算成本

在同样的装修价格下,由于开发商批量采购材料,精装房要比普通毛坯房划算。另外,精装房省去了购房者装修的时间和精力,还能节约装修的生活成本。但精装房价格成本要比毛坯房高,对于一些经济实力稍弱的人来说,选购精装房时,可以先将毛坯房与精装房进行成本对比,看自己能否接受。

●仔细约定合同条款

签订购买精装房的合同时,要注意

对装修方面有所约定:

第一,购房者签订精装房合同时,不要嫌麻烦,要仔细核对合同附件中的装修标准,清楚了解约定的内容;要看清楚房子交付时的装修材料和标准在附件中是否已明确,装修的设计、建材的选用、施工工艺及家具的品牌等是否已在合同附件中体现。第二,装修不是一成不变的,有时业主要根据自己的个人需要进行改动,这时合同附件中就有必要约定装修项目变更的问题,可以参照家庭居室装修合同说明改动,并签署工程变更单,以明确改动的项目和时间。第三,还要明确装修方面的纠纷处理方式。

●验房要注意细节问题

因为精装房相比毛坯房要复杂得多,所以验收工作非常关键。有的开发商要赶工交楼,房子可能存在偷工

减料的问题,比如在统一装修的情况下,瓷砖都是批量过水,一些瓷砖过水不到位,最终导致铺设之后出现空鼓的现象。由于现场缺少监督和技术指导,零火线接反、地线不通、漏电跳闸等情况也可能出现。这些都要求购房者在购买精装房时注意细节问题。

另外,业内人士还给出3点选购精装房的建议:第一,首选品牌开发商打造的精装房。有品牌、有声誉的开发商非常注重形象和影响力,为了树立品牌美誉度,会力保每个项目的质量。第二,看清精装修标准。一些地产商会在精装房的装修标准中承诺赠送名牌高档橱柜和名牌进口卫浴。业主收房时却发现赠送的名牌产品型号千差万别。因此,面对精装房赠送的产品,一定要确认品牌和型号,以免出现货不对板的情况。

(明明)