

WAHT

湖北華特紅旗電纜有限公司

Hubei Waht Hongqi Cable Co.,Ltd.

华特电缆电线

保用三十年

地址:咸宁市温泉经济技术开发区高新工业园 销售电话:0715-8129666

住宅得房率越高越好？错！

多层建筑:90%以上 小高层:85%—88% 高层:80%左右。

□记者 黄兰芬

现在的楼市销购中,楼盘销售方爱拿得房率说事,购房者把得房率当做重要参考。记者采访了解到,大多数购房者对得房率认识有偏差,售楼员拿赠送面积混淆视听,消费者被蒙在鼓里。

得房率受购房者关注

买房时不少市民十分关注得房率,因为得房率这个指标直接关系所付出的钱最后到能买回大多的支配空间。一些高得房率的房子,很能打动购房者的心。

王先生最近关注的几个楼盘,广告和售楼员的介绍都说是100%得房率的房子,王先生很感兴趣。但在这些楼盘进行咨询的时候,王先生却总觉得有种云里雾里的感觉。他说:“售楼员一般都会告诉我,住宅的得房率高达多少多少。对于高层住宅,这样的得房率是非常难得的,买来划算得很。但当我问他们怎么算得房率的时候,售楼员的回答相当模糊。”

记者发现,大多数购房者对于得房率究竟如何计算并不了解,一些人容易受售楼员误导。

记者从规划、房产部门了解到,得房率是房产行业内一种通俗说法,是业内测算面积的一种方式。一般得房率计算方式为:得房率=套内建筑面积÷房屋销售面积(套内建筑面积=套内实际使用面积+墙体面积+阳台面积)。

100%得房率中有猫腻

目前咸宁很多项目在得房率上大做文章,有不少楼盘宣传是“100%”的得房率。

100%的得房率到底是怎么来的?楼盘销售人员向记者透露,100%得房率并非真实得房率,而是加了赠送面积在内。比如说:100平方米的销售面积,除去10平方米公摊面积还有90平方米,再加上10平方米的赠送面积,算下来得房率就是100%。

可见,100%得房率,是开发商在定义上玩了花招,把赠送的面积归入建筑面积,来混淆购房者。要知道,赠送的面积一般不纳入合同,不计入在房产产权内,简言之赠送面积只有使用权没有所有权。

还有些业主称:“赠送的面积中,是不是所有的都能使用也很难说。有的赠送面积只是个摆设,根本无法利用起来。”

得房率并非越高越好

买房中,购房者追求高得房率。业内人士表示,得房率并非越高越好。

记者从市规划局了解到,得房率和公摊率息息相关,此消彼长。公摊大得房率就小,公摊小得房率就大。“如果一个住房的得房率是100%,那么这房子肯定没有楼梯和走道。”有工作人员笑称。

换个角度来看,为了提高得房率,开发商会牺牲种种公共面积,这样并非好事。比如:只做一部电梯上下,上下班高峰期人们就要长时间等电梯;将过道、走廊造得非常狭窄,业主搬家时搬运家具、大家电等大宗物品就会很不方便;压缩了消防通道的空间,这样会对业主造成潜在的安全隐患。对此,有业内人士表示,得房率高的房子并非舒适,居住起来会感觉拥挤、压抑、不便甚至会带来安全隐患。

那么得房率究竟是多少才是合理的?业内人士表示,这主要还是要看公摊面积设计得是否合理与科学。一般,多层建筑的得房率在90%以上,小高层的得房率在85%—88%,而高层的得房率在80%左右。

環湖世纪城:未来城市中心的大社区

□记者 黄兰芬



看盘地点:環湖世纪城
时间:4月21日
天气:阴转多云
地址:咸宁市银泉大道与十六潭路交汇处
楼盘状况:環湖世纪城是商住一体的大型项目,占地约48万平方米,总建筑面积约120万平方米。该项目现处于建设销售初期。项目一期规划的21栋已建6栋,建好的5栋高层在售。在售的住宅有90—140平方米多种户型。住宅在售均价3200元/平方米。

项目规划:6千多户的大社区

银泉大道两侧在建在售的项目中,環湖世纪城建设规模最大。它建成后,有6600多户,可容纳几万人居住,是名副其实万人大社区。

在環湖世纪城的售楼中心,记者了解到,规划中,環湖世纪城是住宅为主、商业为辅的项目。其中,住宅总建筑面积100多万平方米,商业10多万平方米。项目的南边主要建住宅,靠北主要是商业。商业业态包括农贸市场、购物中心、五星级酒店、休闲会所、KTV等多类。除此之外,项目自身还计划配备双语幼儿园。

100多万平方米住宅、10多万平方米的商业,对此数字很多人没有概念。可以拿建成的项目做比较,咸宁购物公园建筑面积有5万多平方米,咸宁福星城建筑面积有70万平方米。以上项目参照,可以想象出環湖世纪城融合了大型社区和颇具规模的商业购物中心。

楼盘进度:6栋高层基本建成

在银泉大道与十六潭路交汇处,记者看到,環湖世纪城西南角上,有6栋高层基本完工,外形显现。

環湖世纪城销售主管汪萌介绍,6栋建筑现在外立面基本完工,正在进行水电气入户及电梯安装。6栋建筑中约有400户左右,目前销售了200多套。这栋6住宅其中3栋预计年底可以交付使用,其它3栋预计明年“五一”交付使用。在售的住宅是高层电梯房,有一梯两户、两梯三户、两梯四户。项目前也正在做一期的景观绿化及农贸市场的建设。

记者还看到,项目西南角街铺的墙砖与地砖已经铺设完成,临街商铺基本建好。

从建成楼栋看,不管是外墙面的色彩还是内部构造,環湖世纪城是现代简约的风格,比较时尚大气。

小区内部绿化、道路硬化等基本设施还在建,要过段时间才能看出整体效果。

业主感受:看好项目后期发展

虽然只建成一角,但環湖世纪城受到很多人的关注。购房的业主多表示,该项目开发商具有实力值得信赖,同时该项目所处区域位置发展潜力大。

有业主称:“環湖世纪城开发商是广东新龙基集团。开发商是专业房地产开发企业,在珠江三角洲开发有很多项目,具有很多开发经验,资金实力比较强。小区建设应该不错。”

環湖世纪城占据的面积很大,西起银泉大道、冬至旗鼓大道、南接十六潭公园、北到金桂路,不少业主看中该项目后期潜力。“小区处的位置是咸宁这几年主力发展区域。该区域聚集了很多的大中型的社区,由于区域的生活、商业配套不完善,这一片居民要坐车去咸安或温泉买菜、买日用品、买衣服。如果環湖世纪城把商业建设营运起来,相信这附近房价会上升不少。”

另外,環湖世纪城带入户花园的户型得到不少消费者的称赞。



推荐户型:水榭花都C14栋
户型类型:四房两厅两卫一厨三阳台一花园
户型面积:约127㎡
推荐理由:通常四房的面积在130平方米以上,而水榭花都C14栋这个户型,加上赠送阳台、室内花园的空间,实用面积约有142平方米,赠送的面积达15平方米。

该户型的建筑面积说不上大,却因配备的三个阳台、一个室内花园而显得空间“富余”。

常见户型一进门不是厨房就是客厅,而该户型进门左边是一间小房间,小房间里连着室内花园。该房间通过后期的设计装修可改为衣帽间、休闲室、储藏室、客房等不同功能空间。

该户型进门处正对着一个小小的景观阳台。如果嫌家里空间不够用,可以改成一个收纳间。这个观景阳台让户型显得灵活多变。

该户型的厨房、餐厅、大卫生间都设置在右边,便于日常的清扫、打理。

总的来说,该户型最大的优势是赠送面积比较多、实用空间大。对于有老人、有小孩的家庭来说,该户型性价比较高。其次,该户型阳台大,并且带室内花园和景观阳台,便于改造和灵活运用。

