

置业指南

“房住不炒”时代 只买对的

改革开放以来，百废俱兴。而居住问题，更是得到了长足的发展。其实每个人的买房经历都是一个故事，我们把这些故事投射到时代轨迹里，就是一段历史。而把时间轴拉长，也能总结出一些规律。我们该如何买房，这是一个非常有意思的话题。

站在楼市“C位”时 买就是对的

这是楼市高高跃起的20多年，我们见证了一波又一波创富者，他们因为各种机缘巧合，变成房产与财富的拥有者。每一群人站在楼市“C位”的时候，都有着无比的自信，自认为获得了开启财富的密码，其实，大多数人只是拣到了时代的红利而已。对于楼市过往经验，可以总结为一句：买，就是对的。只要紧跟时代步伐，就能收获城市红利与居住环境一步步改善的喜悦。



进入新赛道，只有“买对”才是对的

在大趋势面前，个人的能力远没有那么重要，甚至可以说是微不足道。过去闭着眼睛买房就能赚钱的经验，未来是万万不可行的。根据国家统计局的数

据，截至2018年，中国20年来一共卖出了138亿平方米的商品房，总存量居住面积突破261.2亿平方米，户均房产1.13套。这个数据说明，经过20年的发展，基本居住

问题已经解决，未来楼市会进入新赛道——置换、提质。在楼市的新赛道上，“买对”——买对城市、买对地段、买对产品，就显得格外重要。

在任何时间段，“买对”房子有三大原则

这里选取了过去20年来的几个购房故事给读者参考，究竟怎样的房子才算是“买对”了。我们发现，在任何时间段，“买对”房子有三大原则：第一，产品才是最重要的。产品过硬才是房子的核心竞争力，概念炒作并不靠谱。到最后，能经受市场考验、升值快的房子，无非就是路段含金量高、房子质量过硬、户型格局佳、居住舒适度强等，这些才是硬指

标。未来，好房子的判断标准不会变。第二，清醒的自我评估是购房的前提。购房的过程，就是一次自我评估的过程。要非常清楚自己为了什么而买房，这一点非常重要，否则很容易买完后悔。尤其是购房自住的刚需买家，要很清楚自己的核心需求，是上下班方便最重要，还是孩子读书问题更重要？所有的需求如何取舍，这是购房的前提。

第三，投资是永远的技术活。投资永远是技术活，在过去是，在未来更是。因为，就算在楼市普涨的黄金时代，一样有炒房投资失败的例子。投资是有门槛的，而这个门槛在未来会越来越高。尤其在“房住不炒”的政策基调下，只有回归居住，才是最安全的。投资要建立在更长线的基础上，不要再幻想赚快钱，谨慎使用资金杠杆，正确把控风险。 晚综

房产顾问

选择小区“五看”



看小区绿地率

绿地率是绿化用地占土地总面积的比率，即绿地率=绿地面积/土地面积。这是衡量居住环境的一个重要指标，如果小区绿地率能到

35%以上，那就是比较好的绿化环境。

看景观植被

如果是现房的话，购房者可以实地考察一下景观环境、植物种类等。植物种类的搭配，最好能保证每个季节都有可供观赏的植物，并与小区的整体环境相适宜，且最好不要有会飘絮的。同时还可考察一下小区的硬质铺装，如大理石、混凝土、花砖地面和植草砖地面等。

看休闲设施

小区的环境设施突出实用性，布置有长廊、座椅、儿童活动区等，满足小孩嬉戏、老人品茶、下棋及居民

锻炼、健身等。如果有运动会所和游泳池，就更完善了。

看内部交通

购房时要注意停车位的数量、面积大小及停车环境，是否人车分流设计，有无交通安全标识等。如果内部交通环境不好、车位规划不合理，有可能出现乱停乱放现象。

看物业管理

现在的小区大多是封闭式管理，只有业主才能入内。如果门禁不严，将影响小区安全。此外，购房者还要注意物业公司的实力，物业服务及收费标准等。

晚综

我爱我家

玄关鞋柜这样设计更有型

鞋柜作为玄关区域的重要组成部分，要满足实用和美观的双重需求。以下设计可以为正在装修的业主带来一些设计灵感。

顶天立地式

不论是大型型还是中小户型，顶天立地式鞋柜都非常实用。这种设计让储物空间增大许多，通顶设计还可以免去日常打扫灰尘之苦。此外，由于鞋柜与墙面融为一体，虽然所占空间较大，也不会感觉压抑。色彩上，与墙面颜色接近的浅色系为首选颜色，比如暖白色、浅原木色等。

柜下留空

日常穿着的鞋子可以直接放在鞋柜下方。需要注意的是柜子和地面之间的距离，建议在不影响整体效果的同时尽量高抬，方便容纳更多款式的鞋子。

留出穿衣镜区域

玄关穿衣镜可以设置在鞋柜



对面或鞋柜同侧，也可以直接使用柜门为镜面的鞋柜。穿衣镜若设置在鞋柜对面，镜框可选用与地板同色系的颜色。

鞋柜内部设置

储物格的进深和高度直接影响储物空间。放高筒靴子的隔板建议高度为50厘米，放普通鞋子的隔板高度为15厘米。如果鞋子款式很多，鞋柜内最好安装活动层板，再根据实际需要调整到最佳间距。

晚综



尊敬的购房人：

为了更好地维护您的合法权益，避免商品房买卖纠纷，请您在购房前，仔细阅读以下提示：

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证；请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表，您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程竣工验收合格证、商品房预（销）售许可证。购买预售房源时，应注意商品房预（销）售许可证中注明的预售房源信息，不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告（含简介页、宣

传单页等），广告的内容和销售人员对您购房的承诺，可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息，尤其是商品房项目不利因素信息；认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》（含附件）格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前，不得以内部登记、VIP卡等形式，向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用；消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为，以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称，并存入商品房预售资金监管账号，按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益，希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话：0395-3105309, 3515111。