

买公寓 先来了解这些



小户型精装公寓、别墅式宽景公寓、五星级酒店公寓……公寓频频出现在各类房产广告中。然而公寓市场究竟如何？哪些公寓更为保值呢？

什么是公寓

公寓最早是舶来品。早期大城市的公寓式住宅都是高层大楼，每一层内有若干单户独用的套房，包括卧室、起居室、客厅、浴室、厕所、厨房等，主要供当时中等收入的高级职员居住；还有一部分附设于旅馆酒店

之内，供一些常常往来的中外客商及其家眷短期租用。公寓是一种随着城市化发展形成的物业形态，目前对于公寓的定义业内并没有十分明确的标准，它主要是对住宅物业的一种称呼。

目前市场上的酒店式公

更多地依赖城市资源

随着近几年城市化进程的加快，公寓项目渐渐增加，特别是住宅类型的公寓。这些楼盘与普通住宅小区相比，最大的区别就在于城市化的味道更浓，更多地依赖城市资源。很多普通小区都是以自然资源作为卖点，并且自身的配套设施很完善，楼盘体量比较大。而公寓一般都是以城市化的感

觉作为卖点，更注重生活配套，比如楼盘周边的交通、学校等，体量相对较小。

此外在建筑风格上，公寓所用的建筑材料、外立面设计等都偏向现代化。一般来说公寓项目会靠近城市中心区或者副中心区比较繁华的地段，这类地区的配套都比较好。很多人购买公寓也是看中公寓城市化的生活感

走高端化保值路线

一考量因素，一旦认同该产品，他们对价格不太敏感。

业内人士分析，高端公寓的消费人群决定了它未来的市场比重不可能很大，但竞争却会异常激烈。目前市场中高端公寓的消费客

群，主要以本土投资客为主，少部分是为购来自居。从未来的发展趋势看，中低收入者甚至中等收入者的住房问题都将逐步纳入政府保障体系，将来房地产市场的竞争将主要是高端市场的竞争。

受，一方面想要体验城市的感觉，一方面也希望有个安静舒适的家，所以闹中取静也成为不少公寓楼盘的宣传重点。虽然住宅公寓相比普通住宅并没有特别大的区别，但目前市场上公寓的价格相比普通住宅相对要高一些，主要还是公寓所处的地段更好、地价更高，所以成本也会高一些。

又吸收了住宅、写字楼的某些特点，并且聘请了专业酒店管理公司统一经营和管理。虽然商业类型的酒店式公寓土地使用年限只有40~50年，并不适合自住，但作为投资来说还是有比较大的吸引力的。同时商业类的公寓项目在投资上要比住宅类型的公寓收益高出不少。

晚综

教你一招

购房砍价七大技巧

一是开盘前提前认购。目前多数楼盘都会为前期登记者提供一定优惠，结合其他优惠措施，前期登记者甚至可能会得到比开盘价格还低的优惠。并且这种方式的另外一个好处就是：越早登记，越有可能选到心仪的户型和楼层。

二是学会摆谱，隐藏对房子的好感。在和置业顾问沟通时，透露出你买房的意向十分强烈，但对此楼盘故意表现出冷淡的态度，给置业顾问一种漫不经心的感觉。越是这样，置业顾问就越想拉拢你，主动告诉你一些优惠信息。

三是学会忽悠，与其他楼盘对比。告知对方已看中其他房子并已付定金，但更喜欢这个房子，是否能以降价方式补偿自己已付的定金。或者，告诉他们准备一次性付款，要求最优惠的价格，探探他们的优惠底线在哪里。

四是学会套近乎，争取最低价拿到房子。与置业顾问交流时，可以询问他是哪里人，住在哪里，有什么兴趣爱好等，找到与自己他的共同点，以此打开话题，与营销人员成为朋友，凭交情争取拿到房子的最低价格。

五是参加各种名义上的团购。近年来很流行团购，不仅一



些开发商乐于开展团购专场，一些媒体也组织购房者集体看房，并为购房者争取到一定额度的购房折扣。购房者可事先向销售人员了解目标楼盘是否会组织团购，或者关注媒体是否有看房团信息，一般参加媒体看房团都会有额外优惠。

六是关注清盘的楼盘和特价房。细心的买家可能发现，不少楼盘都会阶段性地推出某些优惠房源，例如清盘时的优惠等，有时候以一口价的形式出现。一直以来，尾房给人的直观感觉就是“被人挑到最后剩下的”，而事实并非如此。当商品住宅的销售达到一定的量后，开发商已经获利，一般就进入项目的清盘销售阶段，此时的尾房往往比较实惠。

七是找老业主介绍。目前许多楼盘都有推出老业主介绍额外折扣、并免买家和介绍人一定年限物业管理费、赠送其他形式大礼包等优惠。尽管节省的数额对于总价来说并不算多，但对买家和介绍人而言，都是实实在在的好处。购房者可以向开发商详细咨询老业主买楼可能获得的优惠，并争取将折扣和优惠全部拿到手。

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。

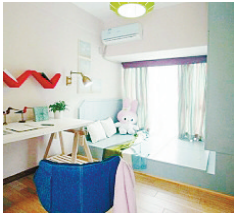
为维护广大购房户的权益，希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话：0395-3105309, 3515111。

家居时尚

个性飘窗 尽显创意

底部抬高，搭配漂亮的抱枕就能变成舒适的休息区。墙面部分采用置物架，既美观又实用。



拱形的窗体是房间的焦点。软装设计、简洁的布置和房间的风格相协调。



巧妙运用壁纸以及靠垫，特别是茶几与椅子、坐垫的设计，打造出个性小角落。

晚综

对称设计让角落极具美感，层次感设计让每一件家品、饰品都找到完美落脚点。

