

如何选择好房子？ 星报给你支招

“房子是用来住的”，党的十九大报告中，房屋的居住属性再一次被明确。买房对于很多家庭来说都是重中之重的大事，那么，在选房的时候需要注意哪些事？跟随我们一起来看看吧！

■ 张王林

地段的重要性

李嘉诚曾说过：“决定房地产价值的因素，第一是地段，第二是地段，第三还是地段！”这句话道出了衡量房地产价值的重要因素，一直以来也被房地产业界奉为金科玉律。

好的地段，可以享受成熟的商业配套、完善的公共服务、便利的交通资源，一般都位于城市核心区域，例如合肥的天鹅湖板块。

需要注意的是，地段的好坏受周边的配套和规划影响。因此，购房者如果要购房，对于所购住宅周边的规划一定要了解清楚，这样才会让买到的房子越来越值钱。

地段的重要性不言而喻，但由于土地资源的稀缺性，导致城市核心区域的整体房价均高于其他区域。对于改善型购房者来说，地段无疑是首先需要考虑的。当然，对于经济条件一般的刚需型购房者，地段的重要性将会被打上折扣。

交通条件不容忽视

随着城市公共交通的加速发展，私家

车数量的不断增加，共享单车、共享汽车的普及，人们出行可选择的交通工具越来越丰富。但即便如此，大城市人口也在不断增加，大城市交通拥堵问题依然存在。

需要注意的是，城市车辆数量在增多、交通愈加拥挤，有些时候，私家车的通达度和方便程度还不如公交和地铁。

对于购房者而言，特别是年轻的购房者，受经济条件限制，交通是需要考虑的重要因素。如果住的地方交通不好，上下班的时间成本、金钱成本将会大幅增加。

即便距离城市核心区域较远，但是有便利的公共交通设施，也不失为好的选择。

小区环境很重要

很多时候，我们买房子比较注重房子内部的布局、朝向、采光等方面，尤其对于阳台、楼层等“斤斤计较”，而对于室外的小区环境一般很少去较真。其实，日常生活中我们有很大一部分时间都是在小区活动，小区的环境同样重要。

一般小区绿地率如果能到35%以上是一个好的绿化环境。居住环境有一个重要的硬性指标即绿地率，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。

除了绿化情况，小区内停车位是否充足、车位面积大小如何、停车位的环境好坏、小区是否人车分流、在一些出入口或盲点区是否设置有交通安全类标志，这些都是选房时需要注意观察的。

物业服务水平要关注

小区物业一般分开发商自持物业和外聘物业，在明确物业公司后，可以通过了解其服务的其他小区情况来做判断。

判定物业服务的好坏可以从以下6个方面判定：1、门卫对陌生人的态度是否严格按照出入制度执行；2、小区公共区域绿化是否修剪整齐、路面是否有垃圾；3、建筑外墙面是否有明显的污渍、锈斑；4、针对日常报修、急修，物业反应的速度是否快捷；5、看安全防护级别，保安是否认识业主，巡逻频次是否较高；6、社区内各种设备是否按时进行保养。

物业的服务水平将直接关系到业主入住后的幸福指数，所以在购房前一定要了解小区物业的情况。

关于车位的这些事儿，你都知道吗？

车位产权年限近几年吸引了购房者的广泛关注。多年以来，“有房有车”是成功人士的标志，然而车辆越来越多，停车难成了普遍的社会问题，开发商做房屋生意的同时，又做起了车位的生意，于是有一大部分人会产生下面的疑惑：车位的产权年限与房屋一样吗？本文就给您说说关于车位的那些事。

■ 毛天润

车位产权的实质是什么？

车位办出《房地产权证》后作为物权拥有其期限是无限长的，但车位所在的土地使用权是有使用年限限制的，年限与车位所在的土地使用权年限一样长。因此，应该查看开发商的《土地使用权证书》，确认开发商拿到的土地使用期限。但根据物权法规定，住宅使用土地使用期限届满后自动续期，所以不需要为车位使用年限的问题担忧。

但是，没有产权的车位买卖，其实是一种租赁的行为。这种买卖合同，本质上讲是停车位的租赁

合同，而根据《合同法》第214条的规定：“租赁期限不得超过20年。超过20年的，超过部分无效。”即消费者租赁车位(库)(就是我们通常所说的销售使用权)，最长的期限只能是20年，20年之后不受法律保护。业主在签合同同时最需要考虑的问题就是要问清“年限”。

车位产权手续如何办理？

如果车位是有预售许可证的，购车位业主跟开发商签订正式的商品房买卖合同并办理备案手续后，则是可以申请办理《房地产权证》的，一手及二手车位产权的办证程序跟办理房屋的房地产权证一样。

按照相关规定，只要有独立产权的车位，如果是一手的，可以通过按揭贷款的方式从开发商手中购买，只不过和普通房贷相比，其按揭门槛要高一些罢了。目前，二手车位是不能办理按揭的。不过虽说和房子一样，一手车位可以按揭购买，但是各大银行在开展和推进此项业务上并不积极，尤其是一手独立车位按揭手续，几乎没有银行愿意接手受理。

车位产权是否能够买卖？

车位是否可以销售的最直接的标准是有没有产权证或者预售许可证：如果没有产权证，那么车位出售是不被允许的。如果开发商把没有产权证或者预售许可证的车位卖给购房者，那么，购房者最后拿到的只是一份合同，而不是权属证书。这是种交易是不受法律保护的。

而且需要注意的是，有的地下车位是人防工程(为了保障战时人员的掩蔽、人民防空指挥、医疗救护而单独修建的位于地下的防护建筑)，这属于国家强制要求配套的建筑，禁止开发商销售。根据现行小区规划相关法规，小区共用场地、计入公摊面积的车位和车库属全体小区业主所有，开发商或者物业公司没有出售的权利。所以由人防工程改造成的车库收益归属于全体业主。

此外，买车的本意是方便出行，提高生活质量，汽车原本就属于消耗品，又花同样或者更多的钱去买车位是否真的值呢？这个问题就需要各位购房者仔细权衡一下了。

□ 车位分类小贴士

车位那么多，分类也有不同，本文就带你看一看车位还有哪些细分。

敞开式地上车位

敞开式地上车位产权属于全体业主，归业主共同且免费使用。这类车位主要是指通过在地面的地上划出车位而规范停车形成的车位。业主购买房屋，便拥有了社区的土地使用权，也就是说社区的土地的使用权归全体业主所有。所以在权属属于业主的土地上规划的车位，开发商或者物业无权处置。

小区建筑区内规划建设的车位

建立在小区建筑区规划建设车位的车位的车位，产权是归开发商所有的。但是这种车位，业主可以在入住后，通过购买手段获得，并拥有个人产权。

未计入公摊面积的地下车位

地下车位所占用的面积如果没有被计入业主的

公摊面积之中，那么这部分车位的产权就属于开发商所有。开发商可以出售、出租车位，但只能给本小区的业主使用。但是这种产权确立的前提是要在购房合同中体现，进行说明，即该部分不计入公摊，此时产权才能归开发商所有。如果不做说明，则自动归属全体业主。

计入公摊面积的地下车位

算入公摊面积的地下车位，开发商无权出售，车位产权属于全体业主所有。这类车位就像小区的其他公共配套一样，供全体业主使用。只是作为停车使用，要有专门的管理人员，这部分人员由业主委员会委托给物业公司管理、出租给业主使用，所获费用扣除管理成本后划入小区维修基金。该部分费用不能私自用作他途，只能用于小区公共设施的维护。

人防工程车位

人防工程车位所占的面积属于人防工程，而人防工程又是属于人民防空工程的范围，有着其特殊性，所以它的产权具有模糊性，在法律上还是一个空白。现在各地执行普遍有两种标准，一种是由开发商管理，出租

或出售给业主使用，费用上交人防工程部。第二种是它的产权归投资者所有。具体指的是，如果该车位由开发商投资建设，则开发商拥有该车位的产权，在管理和收益上具有所有权，但是需要在人防工程部门登记手续。但是如果开发商将该车位建设的费用转嫁到业主身上，那么该车位的产权也随之转移到归全体业主所有。

非人防工程地下车位

非人防工程地下车位可以简单理解为我们常说的地下室或者私人车库。根据房管部门的核算方法，对层高大于2.2米的地下室和半地下室计算全部建筑面积，业主购买时可以单独取得所有权。对于层高低于2.2米的则无法办理产权。

机械车位

机械式停车位因为操作方式和具有占地面积小、空间利用率高等优势，在现在的很多大型社区里被广泛运用。但也由于机械车位是一个移动的非独立空间，所以一般情况下无法办理产权登记，只能由开发商对外进行出租。