



处处都有“小心机”

# 看透样板房，才能选好房

我们国家的房产销售实行预售制度，许多时候，购房者在决定购买一处房产的时候，房子正在建筑过程中，不能实地实景看房，于是，样板房的出现，解决了人们“耳听为虚，眼见为实”的困惑。

样板房分两类：一类是实体样板房，在现房中进行一些简单的装修和装饰，能较直观地看出房屋结构以及最后装修好的样子，等到最后交房的时候，这个样板房可以直接卖给消费者。一类是创意样板房，把样板房单独建在售楼处或者离售楼处不远的地方，豪华装修，配有精美的家具、漂亮的灯饰、华丽的洁具，等到房子盖好后，大都和售楼处一起拆掉。样板房会和要买的房子一样吗，不一定！所以说，样板房的猫腻可真不少，满满的都是套路。

## ● 样板房不等于现房 ●

白领阶层的小张，去年选房时特意参观了心仪楼盘推出的精致优美的样板房，感觉不错，他便买了一套小户型，装修完工后才发现，效果与样板房差别很大。“自己是模仿样板房来装修的，但完成后的房子和样板房相比感到落差很大，同样的户型和面积，装修出来的效果差距竟然这么大。”困惑中，小张去找销售顾问寻求答案。

置业顾问表示，样板房的装修是开发商楼盘的门面，很多开发商都专门请知名设计师前来设计，并通过昂贵的高档配饰，达到完美的装饰风格。因此，购房者要明白一点，样板房的实际效果并不能等同于自己房子未来的模样，样板房只能作为购房者的置业参考之一，除非购房者选取的

材料和聘请的设计师是同样或同等水平。当前，样板房一般设置在两种地方，一是在售楼部附近单独修建，方便客户看房，但房子大小有可能被做文章；另一种直接在楼盘中装修，切合所售户型及面积，比较真实。购房者到现场后，可以根据样板房观察楼盘周围，弄清住宅小区的方位和所处环境。

## ● 采光、隔音都很重要 ●

“我对户型不是很了解，看房时置业顾问总会将户型说得天花乱坠，但到底好不好，自己也无从判断。”准备置业的张妮很无奈。事实上，看样板房最重要的一步就是看户型，观察房屋本身的户型结构。看看采光和通风情况如何，所谓的好户型，不管设计多么复杂高妙，购房者把握一点，就是房间要保

证采光充足、通风良好。特别是厨房和卫生间，很多户型卧室通风和采光能做到，但是厨房和卫生间往往被忽略。还有就是户型的设计尽量避免斜边和多角，斜边和多角容易造成视角混乱，房间显得凌乱；房门不能正对厨房或厨房相邻，避免油烟对卧室的污染。

里两位老人经常失眠，很容易受到外界声音干扰，小区内周围不能有噪音，房子隔音效果要好。”徐先生买房主要是为了给父母养老居住。热、隔音、降噪等因素与房屋的建筑质量及地理位置有关，看样板房时，除观察楼盘周围环境，还要看所选房屋建筑质量。再者，各功能区要独立，避免居住时的互相干扰。

## ● 现场测量用数据说话 ●

样板房虽然可以看得见，摸得着，但有些东西用眼睛却看不到，要借用工具来检验。相信很多朋友在看房时，发现户型图部分地方的数据似乎和样板房有一定出入，自己又不能确定。其实，部分不良开发商，在做样板房过程中，为了体现卧室的宽敞感觉，会放置一些缩小过的家

具。比如：一般床的尺寸应该是长2米宽1.8米，但在样板房中，开发商可能会选用小于这个尺寸的床放置在房间。抑或在衣柜和桌子上做手脚，做浅这些家具的深度，减少家具的面积占比，这样出来的效果就是显得房间比较宽敞。

“有些聪明的开发商，会在样板房内巧妙使用镜子和灯光来增加房间的空间感。”一位从事过房地产销售的专业人士介绍，在你不能确认尺寸大小及数据时，看房时可以随身带把尺子，对部分家具尺寸和房子开间的实际数据进行测量，来检验样板房的布局是否合理，确认是否存在欺骗陷阱。

## ● 看精装的样板房有技巧 ●

既然样板房藏着那么多的猫腻，记者就此向业内人士请教了应对方法。

首先在看样板房时，让售楼人员关闭所有的灯，体会一下房间里各部分自然光线和阳光是否充足。其次是问清哪些设备是交房时应该有的、哪些是赠送的、哪些是房价里包括的；还有，要问清房子的使用率是多少。样板房让购房人看到的只是住房的套内面积，而电

梯、公用走廊、楼梯部分有多大却往往被人们忽略。不同的楼型、不同的户型在使用率上都会有差异。所以同样的面积，使用率高的住房才划算。最后最好用米尺量一量样板房的长宽高，用来验证一下样板房与出售房的面积是否相同，或用房间内地砖数量折算一下房屋的面积，总之不是单纯相信视觉就可以了。

业内人士表示，目前一些开发商在商品房买卖合同后面附补充约定，说明样板房不作为实际房屋销售标准，而是以最终实物为准。作为消费者此时应提高警惕，很可能自家的房屋与样板房差别很大。为避免吃“哑巴亏”，在购房时可以提出要求和开发商做明确约定，今后实际房屋和样板房什么是一样的、什么是不一样的，可作为购房合同中的“补充条款”进行明确。

(朱尊)

## 人保课堂

### 人保财险连续十一年蝉联亚洲保险竞争力排名榜首

日前，《2019 亚洲保险公司竞争力研究报告》在京发布，会上揭晓“21 世纪亚洲金融竞争力评选榜单”，人保财险再度摘取“年度亚洲最佳财险公司”桂冠，同时成为业界唯一一家 11 年蝉联“亚洲保险竞争力”排名第一的非寿险公司。

“亚洲金融竞争力排名”评选由《21 世纪经济报道》、21 世纪研究院金融研究中心共同主办，《亚洲保险竞争力排名研究报告》由美国加利福尼亚州立大学富乐顿分校保险研究中心 (CSUF) 受托研发，数据来自公司年报等公开渠道。该报告依据亚洲保险企业的市场规模、赔款准备金、盈利能力、流动性、稳定性、资本充足性测试等权重指标做综合评估，通过模型分析，对保险公司的综合竞争力作出评价。2019 年，人保财险以“3411 工程”为指引，深化政策性业务与商业性业务融合，技术变革与商业模式变革融合，持续升级保险供给，推动公司质量变革、效率变革和动力变革。前三季度，人保财险实现保费收入 3317.6 亿元，增速比值 119%，市场份额同比提升 0.6 个百分点。此次蝉联“年度最佳亚洲财险公司”，充分体现了公司持续推进向高质量发展转型所取得的优异业绩以及保险业界对公司的高度认可。

“亚洲保险竞争力”研究项目已启动十余载，是中国财经传媒中最早专注于保险专业研究的学术项目，其评选的客观性、公正性、权威性已为业界广泛认同。



## 央行下半年多次定调房地产市场

房住不炒、因城施策，在房价上涨过快的地区收紧贷款，这是央行始终围绕的政策。预计 2020 年会根据不同城市的交易情况实施不同的贷款政策，防范金融风险。

日前，中国人民银行行长易纲在《求是》上撰文指出，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节。

据记者不完全统计，下半年以来，央行先后多次定调房地产市场。具体来看，7 月 29 日、8 月 2 日、8 月 9 日、8 月 20 日以及 11 月 16 日，央行分别在银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会、2019 年下半年工作电视会议、《2019 年第二季度货币政策执行报告》、国新办举行的降低实际利率水平有关政策吹风会以及《2019 年第三季度中国货币政策执行报告》明确表示，“保持房地产金融政策连续性稳定性”“保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理”“加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示”“按照‘因城施策’的基本原则，坚持‘房子是用来住的，不是用来炒的’定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。

11 月 25 日，央行发布《中国金融稳定报告(2019)》，除了对 2018 年以来我国金融体系的稳健性状况作了全面评估外，也给出了下一步的政策建议。该报告指出，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

目前我国金融业总资产 300 万亿元，其中银行业总资产 268 万亿元，在我国金融业总资产中占比达到 89%。可见，银行作为重要性金融机构在我国金融体系中所处的关键位置，强化对这些机构的宏观审慎管理，对于当前我国金融风险的防范和化解以及拓宽宏观审慎监管的覆盖面，都有重要意义。

(李飞飞)

## 置业小课堂

# 五大因素影响房贷年限

买房时，消费者往往迫于生活的压力，尽可能地希望贷款年限长一点，然而，根据政策和购房者经济实力不同，房屋贷款的年限也会有所不同。那么，到底房屋贷款的年限都受哪些因素影响呢？

### 一、贷款人年龄

买房时，贷款的年限是不一样的。一般来讲，贷款期限与借款人年龄之和不能超过规定年限(女性不超 60 岁，男性不超 65 岁)，所以年轻人往往可以贷款到更长的年限，而中年人买房，贷款的年限

则比较短。

### 二、房龄

房龄的问题一般是在二手房中才出现的，根据邯郸银行规定来说，二手房贷款请求房龄加上贷款年限不得超过 40 年，一般来说，老房子在申请二手房贷款时，贷款金额一般会随着房龄增大而相对降低，贷款年限也是如此。

### 三、房产性质

不同性质的房产，贷款的年限不同，即普通住宅、商业项目、厂房等这几类房屋能贷款的最长年限均有所不同。普通

住宅最长贷款年限为 30 年；商业用房和商住两用房，贷款年限最长为 10 年；私有产权转让房、拍卖房最长贷款期限为 20 年。

### 四、土地使用年限

不同类型的房子土地使用年限不同。在二手房市场，土地使用年限还有多长时间到期也会影响房贷的年限。一般情况下，房贷的贷款到期日不能超过土地使用的到期年限(不同的银行规定也不相同)。

需要注意的是，土地使用年限与房

龄不同，土地使用年限是从开发商拿地备案的时候就开始计算的，所以购买二手房时，一定要注意看，所购买房子的土地使用年限还有剩多少年。

### 五、贷款人还款能力

在贷款买房时，银行会让购房人提供收入证明，收入证明能直接反应借款人的还款能力，它是银行决定是否批贷的主要参考内容之一。通常情况，银行会要求借款人收入证明上的月收入是其月还款和其他负债之和的两倍以上。

(徐浩)

