

前两期我们分析了团购房价格是不是优惠和团购房是不是合法的问题,引起了很多市民的关注,不少已经购买团购房的市民也抱怨不已,为此我们走访了部分小区,访问了一些市民。那么团购房入住后到底会是什么状况,住在这样的团购房小区里对居民的生活质量有什么影响,那些看得见的和不可预测的因素会对他们的心理产生什么样的影响?本报继续对一些开发商从一拿到地就开始以团购形式筹集资金的团购房现象展开讨论。

说一说,团购房到底宜居不?

房子是否宜居,跟房屋质量、售后服务、户型设计、整体规划、小区绿化、物业管理、配套设施等因素有着密切的关系。这里面有直接能看到的和不可预测两个方面。下面咱们先把能看得到的方面说一下。

小区的绿化在居住环境中起着至关重要的作用。绿色植物与人的生命有着密切的联系,对于城市居民来说,谁都希望把自己的家安在红花绿草的环境中。但城市中的绿化是需要资金投入的,一些高档住宅区为了给业主营造一个舒适漂亮的居住环境,都会不惜重金引进一些高档的名贵植物,把小区建成一个小花园。但如果开发商单纯为降低房价而压低相应的投入成本,就很难在小区绿化上花费太多心思和金钱。

正是这样一种原因,笔者把我市目前以团购房而出名的小区转了个遍,还真没看到有哪个小区的环境能建得像正常销售房屋的小区那样。

还有这样的例子,浚县的李先生2006年在新区某小区通过团购形式购买了一套顶楼的三居室房子,2009年底收房后就租了出去。刚过了半年,2010年夏天他就接到租房者反映,房子天花板在下雨天出现了漏水。为了修补楼顶,李先生专门从浚县跑到新区,最后找到开发商才把问题解决。

李先生所遇到的情况,虽然让人有些恼火,但好在问题最后得到解决。而新区某小区居民刘先生所遇到的事虽然和李先生相似,结果却大不相同。刘先生2004年在新区北部一小区通过团购买了一套房子,2008年房子墙壁和楼顶都出现了渗漏水,有一次下雨因房子漏水把一些家具也泡坏了。而刘先生所居住的居民楼是由多个建筑商共同建设的,为此,刘先生先后多次找过小区开发商和楼房建筑商,对方都是互相推诿。费尽周折也没有享受到应有的售后服务,刘先生最后只好自己出资维修了房屋。

物业管理也是看得见摸得着的东西,为改善居住环境而换房的人除了考虑地段等因素外,物业管理也是一项重要内容。不比不知道,一比就心跳,曾经住在一团购房小区的王先生后来搬进了淇水春天小区,他对两个小区评价是“天壤之别”。“新小区的物业费虽然高了些,但这里地面整洁,秩序井然,住在这里比以前那个小区舒心多了,我觉得多花的这些钱很值得。”王先生说。

能有好的环境离不开好的物业公司,而一些品牌物业公司愿意入驻高档社区也是不争的事实。虽说一般的物业公司也能好好地为主业服务,但对高品位、高追求的人群来说,会更青睐品牌物业公司的服务。

以上是我们能看得见的差别,还有一些不可预测的问题,咱们也来作一些分析。

首先是建筑质量。开发商经营房地

产行业,不管怎么说,目的都是希望从中赢利。以低价格的团购形式出售,开发商从中赢利就会减少,由于建材涨价、人力成本增加等因素甚至还会出现不赢利或亏损的现象,这时候从建筑材料上做文章,偷工减料、以次充好等情况就有可能出现,一旦出现这种现象,将来交给我们的团购房是一种什么样的质量不得而知。

小区的整体规划,户型的设计都是建筑成本的一部分,高档小区都是请具有一级资质的设计公司出的方案,比如阳光·家天下的规划设计方案就花了近1000万元,抛开价格的因素,这个小区的布局和户型设计得到了绝大多数市民的认可,如果一个项目一拿到地就准备以低价团购出去,他们花大价钱作规划设计的可能性微乎其微。一拿到地就开始搞团购,许多条件开发商都是不会承诺的,我们对这些房子又能抱什么样的期望呢?

当然,大家最关心的,还有和生活息息相关的各种配套设施,如暖气、天然气、有线电视、网线等。即使是价格很低的团购房,居民也希望入住之后能顺利地享受这些配套设施所带来的便利,而不是因为配套设施不齐全而给生活带来种种不便。高档小区不仅在保障这些基本配套设施都齐全的前提下,星级幼儿园、星级娱乐会所或健身会所及商业活动场所也都在小区的建筑规划之内,业主入住之后,可以尽享高品质生活所带来的乐趣和便捷。

如果您对团购房也有自己的见解,我们愿意与您共同探讨这个话题,我们的电话是:13939260246。

(陈海寅 付炳里)



这个小区建成好几年了,目前仍凌乱不堪。晨报记者 王磊 摄



居住在这样的小区,每天看着路边这成堆的垃圾,您的心里是什么样的滋味?晨报记者 王磊 摄



阳光·家天下小区举行业主联谊会

170余户业主欢聚一堂共庆佳节



联谊会上,业主们踊跃参与互动,既获得了快乐又拿到了现场准备的礼品。

□记者 陈海寅 / 文
王磊 / 图

晨报讯 “盛世家天下,元宵喜乐会”,2月18日下午,阳光·家天下售楼部内欢声笑语,热闹非凡,小区170余户业主作为嘉宾欢聚在这里,共同参加小区发起的元宵节联谊活动,度过了一个

快乐难忘的下午。业主联谊会开始前的猜灯谜活动提前把活动掀入高潮,当工作人员刚一把写有谜语的纸条贴到灯谜区,立即吸引了在场的嘉宾。猜出谜底的嘉宾都能获得阳光·家天下特别准备的礼物。很快,礼品兑换处就排起了长长的队伍,轻松愉快的氛围让这些“准邻居”

们喜笑颜开。

下午3时,联欢会在喜庆的开场舞中正式开始,一个个精彩的文艺节目,让嘉宾们看得如痴如醉。由业主代表演出的舞蹈、歌曲、古筝弹奏等节目,更是博得了阵阵掌声。“真没想到我将来的邻居个个都多才多艺、身怀绝技。他们的节目演得真棒!”嘉宾李先生告诉记者,阳光置业有限公司组织的这次业主联谊会很好,活动不仅拉近了业主和开发商之间的感情,更促进了业主与业主之间的交流。“我刚才跟几位邻居坐一块儿聊了聊,大家都非常谈得来,还约好以后入住小区后要经常聚聚,多参加一些集体健身娱乐项目呢。”李先生说。

除了精彩的文艺演出外,联谊会上最吸引大家的莫过于现场为“好邻居”颁奖。当主持人宣布了10位“好邻居”名单后,大家用掌声将他们推上了舞台。阳光置业有限公司现场为10位“好邻居”得主颁发了价值2000元的大奖。

下午5时许,业主联谊会在全场的掌声和欢声笑语中落幕。“虽然这次联谊会结束了,但大家的心还在一起。”不少业主表示,他们对即将入住的小区充满了期待。

购房小知识

1. 商品房

商品房是指具有经营资格的房地产开发公司(包括外商投资企业)开发、经营、销售的房产。

2. 集资房

集资房是改变住房建设由国家或单位承包的体制,实行政府、单位、个人三方面共同承担,通过筹集资金,进行住房建设的一种房屋。职工个人可按房价全额或部分出资,政府及相关部门用地、建材供应、税费等方面给予部分减免。集资所建住房的权属,按出资比例确定。个人按房价全额出资的,拥有全部产权,个人部分出资的,拥有部分产权。

3. 安居房

安居房指实施国家“安居(或康居)工程”而建设的住房(属于经济适用房的一类)。是国家安排贷款及地方自筹资金建设的面向广大中低收入家庭,特别是对人均住房面积在4平方米以下特困户提供的、销售价格低于成本、由政府补贴的非赢利性住房。

4. 期房

习惯上把在建的、尚未完成建设、不能交付使用的房屋称为期房。房屋的全面建成包括:建筑工程、设备安装工程及内外装修工程结束,通过竣工验收;达到“七通一平”,即上水通、下水通、排污通、配电通、气通(煤气、天然气或液化气)、电话通、道路通、场地平整。

5. 现房

现房是指通过竣工验收,可以交付使用的房屋。开发商完成房屋全部建筑工程、配套工程,使房屋具备正常使用功能,还要通过建筑工程质量验收、规划竣工验收、消防验收,并取得新建住宅交付使用许可证明。