

# “十一”黄金周该如何购房

许多人期待能在“十一”黄金周这个长假，好好规划一下自己的钱袋子；而因长假一家团圆的人们，更希望能群策群力，对人生最大的一笔开销——购房作出合理的判断。那么，在“十一”黄金周内应该如何选房呢？

## 看品牌

对多数购房者来说，买房子为自住，可能一辈子也就是一套房子了。因而，购房之前，一定要对自己期待的住宅区有一个彻底的了解。购房者可以上网查找广大网友们对该项目的评价，当然这些评价不一定准确，但是可以参考。当然，最简单的办法就是看品牌。同时，有心的购房者还可以关注自己心仪的物业，其公司是否还会连续开发，如果有，那么住宅品质会有很大的保障。

## 看品质

住宅产品的品质如何甄别？对于多数购房者而言，这是一道难关，因为不专业。专业人士表示要看细节。品质，在某种意义上就是细节的延伸，即是否将细节做到极致，让业主感受到居家的温馨与舒适。当你走进售楼部时，可以仔细体察，项目的规划是否让你感觉舒服，售楼人员的推介是否言过其实，各种程序是否井然有序，会所给人的感觉如何等等。现在许多地产项目都有样板区或是样板房，可以一观，当然，这些给人看的样板都是最好的呈现，大问题不会有，但是样板房中楼梯、过道、门窗、洗手间等，样板社区中的绿化、通道



等小细节处是体现开发商水平的地方，购房者需细细体味，开发商是为看房者摆的花架子，还是真心在做一些事情。

## 看优惠

一般而言，长假期间，开发商为了争夺客源，会有一些具有吸引力的优惠活动。如果碰巧你挑选的房子有优惠活动，那就能省上一大笔钱了。

## 注意事项

要注意销售房屋部门是否有售房许可证。凡是有售房许可证

的企业，已经到有关部门注册登记，属于合法经营，就能及时发给产权证。相反，购房后获取产权证将遇到麻烦。

看房屋结构是否合理，使用功能上是否齐全，如煤气、暖气、水、电是否到位，而且房屋的使用功能应该从购房合同上体现出来。

购房时还应注意一些细节问题。比如期房的竣工时间、实际交付使用的时间，为了不使买房人的利益受到损害，买房人需要在购房的合同上注明卖房人违约时应追究的法律责任。

凡是不等着急用的购房者，应该购买期房。一般期房的销售价格比现房的销售价格便宜20%左右。一个价值100万元的商品房，如果购买期房的话，能够节省20万元左右，这样一笔钱用于装修足够了。

急用购房者，一般多购买旧房，最好七八成新即可。购买一套中档新商品房的钱可买到一套高档旧房。购买旧房应该到市和各区房管局主办的房屋置换中心或房地产市场，他们都有可靠的信誉。

(刘悦道)



## 消费技巧

### 四招教你买打折房不上当

1.多种渠道了解打折楼盘信息。搜罗打折信息时要细心一些，看看打折条件是什么，有的楼盘宣称购房有优惠，但只对部分楼层、户型优惠，其他房源享受不到。

2.需实地考察。对于打折信息，购房者一定要实地仔细调查，看看到底是不是真的。开发商最为惯用的手法有“从某某价格起”，这个起价很可能轮不到购房者。还有，有些开发商宣传自己的楼盘价格比周边的楼盘要低很多，其实不然。

3.注意算账。购房者要根据自己的实际情况，计算一下购买这样的房子到底合不合适，享受到了多少实惠。有些楼盘给予的优惠条件看似诱人，但经不起推敲。

4.对打折信息进行仔细比较。在考察楼盘的时候，注意将考察对象跟周边的房子进行比较，判断楼盘是不是真的降价了。有的楼盘提高价格后再打折，比不打折时还要高。还有的楼盘，确实是打折了，但价格比周边同样地段、户型的楼盘要高很多。

(白瑶)



## 购房指南

### 如何申请二手房贷款

1.选择心仪的二手房并确定交易价格，保证该二手房具备上市买卖资格。

2.选择一家具备代理按揭贷款资格的金融服务机构为房子进行价值评估。

3.购房者提供身份证、户口簿、收入证明、结婚证(如果已婚)、学历证明(高学历当然更好)和购房协议书。

4.如果有可能的话，提供一些如汽车、有价证券、其他房产等另外的财产证明会为你的贷款审批带来方便!

5.二手房的出售一方应提供房产证、户口簿、身份证、结婚证(如果已婚)、夫妻双方的同意出售证明、如果是公房还应提供批准上市的相关证明材料。

6.填写二手房按揭申请表后将申请表与所有证明材料上交给银行进行审批。

7.通常情况下银行会在几个工作日内对该二手房进行家访和照相存档。

8.经过审批手续后银行同意贷款后会通知贷款人并发放贷款承诺书。

9.买卖双方办理房产过户手续。

10.房产过户后，由卖方执已过户证明文件到银行提取剩余房款。至此，申请二手房贷款的相关程序完成。(李珂)

## 购买二手房需防仨陷阱

“国十条”等国家宏观调控政策出台后房价回落，房屋买卖、中介市场产生大量纠纷。专业人



士提醒通过中介机构的购房者，注意预防三种“陷阱”。

### 陷阱一

#### 卖房人“一房多卖”

订立房屋买卖合同后，由于房价增长较快，双方交易房屋的整体价格发生了较大变化，二者间的差价有时多达数万元。在利益的诱惑下，卖房人往往选择违约，将房屋卖给出价较高的第三方，并给新购房人办理房屋过户手续。

我国房屋所有权的取得与转移以产权登记为准，过户给第三方后，原买房人无法再获得该房屋的所有权，即使已交纳购房定金或全部房款，也只能选择追究卖房人的合同违约责任，要求退还购房款。这给买房人造成重大的财产损失。

**建议：**买房人在与中介公司签订居间合同时，一定要要求中介公司出示卖房人的房屋产权证原件，以保证拟购买的房屋是真实

存在的。

### 陷阱二

#### 交易没成中介仍收费

中介公司只负责买卖双方签订房屋买卖合同，不负责买卖合同的履行，因此，卖房人违约时，中介公司仍向买房人索要高额的居间费用。中介公司单方提供格式合同，一般都约定由买房人支付中介公司居间费用。合同法规定，买卖合同与居间合同是相互独立的，买卖合同是否履行不影响居间合同的效力，因此，当卖房人违约不履行买卖合同时，中介公司不仅不履行原有的承诺，且仍要向购房人索要相应的居间费用，如双方发生纠纷诉讼至法院，买房人一般都败诉。

**建议：**在与中介公司签订居间合同时，双方可通过补充协议方式，将房屋产权的过户作为中介公司的居间义务，谨防中介公司将产权过户排除在居间义务之外。

### 陷阱三

#### 签佣金确认书难追责

中介公司在与买房人签订房屋买卖合同时，同时要求买房人签订《佣金确认书》，使中介公司在出现恶意违约时逃脱应承担的责任。《佣金确认书》的内容一般为“买房人应于签字之日起给付中介公司佣金”。在法律上居间合同中的“佣金”就是指“居间费用”，佣金确认书签订，表明买房人认可中介公司已完成了居间合同中约定的所有义务。买房人签字后，一旦卖房人出现违约时，中介公司会以此为由，逃脱其应承担的责任。

**建议：**买房人一般尽量避免与中介公司签订《佣金确认书》，即使签订《佣金确认书》，也应将佣金支付的时间约定在房屋产权过户后，将产权过户作为佣金支付的前提条件。

(张建)

## 年轻人买房五点建议

80后工作时间不长，经济积累比较有限，因此较适合于阶梯型，或者说分步置业，置业最好买小户型。为此提几点具体建议以供参考：

一、买房前要清算一下自己现有的“现金流”，包括存款、现金、可以套现的股票等。根据“现金流”，考虑付款方式和所能支付的首付款，从而考虑所购买

的房子的总价。

二、计算购房后的家庭收支状况。计算时，收入应侧重固定可靠的来源，如工资、银行存款利息、债券利息等；支出包括月供、物业管理费、水、电、煤气、电话费、正常生活开支、娱乐、教育费用、父母医疗费用等。如果年轻夫妻准备买房后“添丁加口”，一定要预留一大笔

费用。

三、80后购房不以区域作为主要依据，考虑更多的是交通、生活便利性，如在公交线路广、有轨道交通或规划远景的地方买房，挑选房子的单价、总价相对较低的地段和区域。

四、建议以小户型为考虑对象，两房是更为合适的选择，一间可作为书房使用，以后可

作为儿童房，实用性更强。如果在经济允许的情况下，或待囊中宽裕后，再购买大一些的户型。

五、要考虑教育因素。现在买的房子多数是期房，一年多时间才能住进去，买房、结婚后紧接着是生宝宝，因此，80后一定要在有幼儿园、小学的地方买房。(王华)

