

如何才能购一套心仪的房子?

注重公司品牌,注重保值增值,量力而行当买则买

在新政调控之下,总有一些人要观望,也总有一些人要购房。常言道机不可失,在观望的过程中,有可能与一套好房失之交臂。对普通购房者,尤其是自住购房者来说,新政调控提供了一个购房好时机。那么,针对调控可能带来的购房良机,我们究竟该如何选房?

首先选择现房

常言道,眼见为实,建好了的楼盘总比在建项目稳当,至少不用担心楼盘烂尾。如果同样品质的房屋,建议首选现房。一是商品房,二是二手房。

注重公司品牌

买房,要考虑开发商的实力、口碑、品牌形象,或者拜访其既往开发项目的业主,以了解开发商的实力与信誉。还可考察所购楼盘本身,来评价开发商的实力——对于在建楼盘,如果主体都已封顶,而且定价不高,销售已过半,那么买这种楼盘,一般都没有多大的风险。其次,如果一个项目是分期开发,买最后一期的房屋风险也不大。

考虑出行方便

如果说买第一套房,往往是考虑就近夫妻俩的工作单位,那么当小孩该上学了,再换房或者买第二套房时,往往就要考虑子女就学的



方便,或者为了让子女能读更好的学校。如果学校距离离家太远,对小孩子来说,往来奔波,既不安全,也不方便。

居家环境舒适

居家环境好体现在两方面:一是小区本身的环境好;二是房屋不临马路,不仅居家安静,而且可以规避噪音尾气;三是楼层要合适,楼层太高上楼太累,楼层太低又可能潮湿;再者,周围要有公园,方便散步健身。

户型设计得当

一般三口之家买房,以套二为宜,在经济条件允许的情况下,三室一厅的房屋更为实用,即使父母同住也足够。现在有不少成功人士,尤其是子女在外的老两口,想卖了大房子,买小房子住,图的是居家的温馨。全明的户型设计更应该关注。

实现保值增值

对有些购房者来说,买房不仅是为了居家,也是为了保值增值,那么哪些房屋的保值增值功能强呢?简单地讲,第一是中心城区的多层房,不仅自己住起来方便,也容易出租;第二就是公园或景区附近的楼盘;第三则是交通方便的楼盘。(星如)



购房提醒

买现房要查“大产权证”

关键词:购房查证知识点
●避免“五证”中只审“预售许可证”
●避免买现房不用看“五证”
●签订认购书并不是购房的必经程序

王小姐今年7月购买了一套26万元的新房,但是由于开盘当天人太多,没有来得及看正式合同范本就签了认购书。在交首期款的时候才发现,正式合同里面有些条款并不平等,却无法再提出修改,她后悔不已。那么,如何提高自己的法律意识,防患于未然呢?

提高自己的法律意识,建议一定要避免购房中最容易陷入的以下几个误区。

避免买现房不看“五证”。现房是指开发商已经取得了房地产权属证明书(俗称“大产权证”)后的房子,而取得的基础是已经取得了前四证。购买现房的时候一定要审查“大产权证”的主体与前面四证主体是否一致。实际上,不论是期房还是现房,均应审查“五证”,只不过现房审查的第五证是房地产权属证明书,而期房审查的第五证是“预售许可证”。

避免“五证”中只审“预售许可证”。在目前的实践中,有前四证与第五证“不配套”的个案出现。这种情况一般多发生在开发商向政府提供虚假材料骗取相关证件或政府违规发证,这种证件是可以被撤销的。另外要注意的是,有些项目是分期开发或滚动开发的,因此在看到“预售许可证”后,还要仔细审查自己所要购房的楼座及房间是否在预售许可证核准销售的范围内。

签订认购书的目的就是订房,但这并不是购房的必经程序。如果你看好并选好了房,可以同开发商直接签购房合同。正式合同签订后,认购书的效力即消失。今后与开发商或销售商“讲理”,要以正式合同中约定的条款为标准。

而且,在签订认购合同之前,要跟开发商拿购房合同或者合同范本进行审查,购房者一定要仔细阅读相关条款,避免出现霸王条款。要知道合同范本只有一种,但由于可以是推荐文本,开发商对该文本中部分内容若作修改并经过备案后还可以使用,所以必须对修改内容进行确认。(志旭)



购房参谋

想在“房山房海”中淘到称心的房,并非想象的那样容易。有些硬指标是要认真考虑的。

地段

位于黄金地段还是地处荒郊野外,这是决定房子现有价值和升值空间的主要因素。不同目的的购房者,对地段的需求也不尽相同。

★投资型购房:

不看现状,重在发展。投资者总希望在一个区域商业和交通成熟之前发现它未来的价值,然后找到这个区域最便宜的房子买进。

★自住型购房:

自住型买家,需要的是便捷的交通、完善的配套、合理的户型,甚至还有优质的教育资源。

价格

房子毕竟是大件,不能光看便宜,最重要的是性价比。衡量一套房子的价格不仅要用这个小区的均价,还要参照周边其他楼盘的价格,同时,要把物业费、停车费等都计入参考范畴。

同一个小区,通常南北向的小户型价格最高,其次是其他朝向的小户型,再次是南北通透的大户型,最后是面积大、朝向不好的户型。

硬件

小区规划对期房销售的影响有限,但现房就非如此了。成熟的社区,绿化、容积率成型,居住舒适与否一目了然。

★重视人车分流

人车分流是大趋势,特别是大型社区,人车不分流会显得十分混乱,小孩老人出行也欠安全。

★朝南不一定都采光足

现在很多房子的窗子开在楼体的凹槽中,虽然从户型图上看是南向,但实际却很难保证采光效果。如果是现房最好能在上午、下午分别看房!

什么是好户型?

★南北通风好:住宅有南北两个朝向,可以享受穿堂风,比所有居室都朝南的要舒适。

★卧室求私密:有的房子虽然也正南正北,但卧室门开在客厅,卧室内一览无余,这种户型从私密性上就会减分。

★入口有玄关:入户进门,也以不能一览无遗为最佳,从风水上讲,还切忌入户门对着厕所门。

★餐厅客厅分离:所谓“3室2厅2卫”真的是2厅吗?客厅、餐厅独自成区其实是最佳选择。(会安)

买房时

六大实用参数一个都别忽视



楼间距

楼与楼之间的距离越大,品质

就越高,私密性就越好。许多楼盘的沙盘模型并没有呈现出实际的楼间距,所以,要仔细询问。按照国家规定(设计规范),以冬至日照时间不

低于1小时(房子最底层窗户)为标准。

进深

现在很多户型的进深都在12米以下,这个数字比较合理。一般来说,板式多层或小高层住宅的进深在10.5至12米比较理想。

得房率和公摊面积

一般多层得房率在80%以上,高层由于电梯间和消防通道面积大,一般在70%左右。一般而言,得房率越高越好,但公摊如果太大,生活舒适度会降低,因为这样的项目一般会电梯空间狭小,楼道也会黑暗狭窄。

开间

开间是指房屋的采光面,当然是越开阔越好。一般两室一厅80平方米左右的住宅,其客厅开间在3.6米~3.9米;120平方米的住宅,客厅开间在3.9米~4.2米。

赠送面积

购房时大都会有一些面积是赠送的,如阳台。阳台分为封闭和半封闭两种,封闭阳台要全部算面积,半封闭阳台只算一半面积,半封闭阳台越多越超值。

层高

现在一般商品房的层高是2.9米,如果减去楼板及地砖等的厚度,有2.7米的净高也就不错了,如果是跃层或复式,层高的指标就更重要了。(延廷)