

# 购房者看得眼花缭乱,越比较越拿不定主意,且听业内人士如何讲 期房、现房、二手房的优缺点分析

业内人士说,买期房、现房和二手房各有优点和缺点。但每一个项目不同,而投资者的情况也不同,因此投资者要根据自己情况和一个特定的项目及市场时间来作出对自己最好的选择。

## 期房的优点

由于先期就购买,利于选择户型和位置。买的是未竣工的房子,销售工作刚刚展开,一般开发商能提供较多的房源,朝向好的户型也在其中,购房者就有了大量的选择余地。

在房价上升阶段,期房的价格一般比现房价格优惠,房地产开发商对于一个房屋的开发一般需要二至三年的时间,甚至更长,为了及时收回资金,增加资金利用率和减轻资金压力,在销售期房时会让利。正因为一般期房比现房便宜,所以很多“炒楼族”一般是买期房,卖现房,从中获利。

## 期房的缺点

期房合同上写明开发商哪一天交房,但是有的开发商往往到期不能交房。不管是开发商原来有意欺骗或其他客观原因,都给买房者带来不利。

开发商前期过度炒作理念或带有欺骗性所带来的严重后果是,购房者买房时看了模型觉得较理



(资料图片)

想,可等全部完工后再看,拿到手的房子和原来开发商介绍的有很大差别。

## 期房的优点

无论小区内交通和景观,还是房产本身,看起来直观,购买风险小;办理手续后就可入住,不费时。

在整体市场一般或较差的情况下,反而有时可以买到较好的房屋,而在市场情况很差的时间,这一点更加明显,因为这时候买期房风险很大,开发商可能没有能力按时完成项目。

## 期房的缺点

除了个别开发商保留的房屋,一般房型和位置都为剩下的,选择余地较小。

在整体市场较好的情况下,现房价格也要比期房贵很多。

## 期房的优点

对不同的房屋选择余地较大;无论小区内交通和景观,还是房屋本身,看起来直观,周边配套相对齐全;有时付了首期款,如果房屋已空出且卖

方同意,就可入住;价格方面对经验丰富的买家来说时常有较大还价余地。

## 期房的缺点

房屋价格时常含有水分,常常有经验不丰富的买家在付了定金或买入后发现其他差不多的房屋更便宜等情况。

由于一般都为个人买卖,在法律制度和信用制度不完善的情况下,在交易包括付款和办证过程中,容易造成互不信任和担心。

(小华)

## 置业支招

办理按揭贷款的购房者需要注意

## 只有贷款顺利才能避免定金被吃

购买商品之前,购房者都会选了又选,为“占”住房子,往往需要先交一万到两万元的定金,签下“认购书”。对于要办理按揭贷款的购房者则需要注意了,您一定要在交定金前确认自己能否顺利在银行办下贷款来,否则,您交的定金就具有风险了。

**案例一:**林先生准备购买某楼盘项目,在与开发商签订了“认购书”并交付了2万元定金后,计划以按揭方式购买,双方同时约定了签订正式“商品房买卖合同”的时间。但最终林先生申请贷款时被银行拒绝,无法继续购房,而开发商也因此拒绝退还林先生的定金。

**案例二:**王小姐做小生意,月收入3000元,她看中了一套二手房,决定向银行按揭贷款买房。由于没有单位,平时收入都是现金进出,无法提供银行要求的盖了公章的收入证明和存折流水账,王小姐担心贷款申请批不下来。但中介人员表示,中介可代办。她便交了2万元定金,签了认购合同,还付了首付款。然而,事后中介却告诉王小姐,银行审批不过关,要她想办法凑钱,由于一时无处筹钱,王小姐便要求解除购房合同,然而中介和业主却表示,只能退房款,2万元定金不能退。

## 银行不予放贷的原因

银行拒绝个人房屋贷款申请的情况主要分为三种,个人原因、开发商原因以及政策风险等。个人原因:主要是借款人有严重的不良信用记录、还款能力达不到放款条件、弄虚作假提供虚假申请材料等。开发商原因:开发商存在不具备开发条件、开发商的开发手续不完备、开发商有严重的信用问题或者开发商有重大诉讼影响其偿债能力等情形,也会被银行拒绝申请贷款。政策风险:所谓政策风险,可能是由于金融管理部门出台新的政策规定,使贷款人出现达不到申请条件,最终被银行拒绝贷款的情况。

## 律师分析

业内律师认为,一手房的认购合同和买卖合同都属于格式合同,开发商一般是不会跟客户建立某种约定的。所以客户在交定金认购房屋时要谨慎些,如果自己不放心的话,最好先向开发商指定银行委托的按揭服务机构提供一份详细的说明材料,让其请银行进行初步审核,确定最高贷款额度,再交定金签订认购合同。二手房则灵活很多,由于认购合同和买卖合同都是双方约定的,可以和业主协商好,在订立合同时,将自己的情况列明,并补充说明因银行贷款未获审批导致成交失败时,需要无条件退还定金。(钟锋)

## 购房参谋

# 改善型换房实用三技巧

## 早置换,在淡季进行,掌握好三个步骤

小房换大房,旧房换新房,品质差的换品质好的,如今,改善型置换的人越来越多,何时置换比较适宜?怎样置换才能恰到好处?

### 技巧一: 置换改善时间越早越好

从长远看,房地产发展处于盘旋上升期,旧房、品质差的房子没有新房、品质好的房子增值幅度大。换得越迟,付出的成本与代价

将越高。

### 技巧二: 选择淡季进行置换更好

旺季时房子卖得快,性价比高的房子停留时间短,购房者选择机会少,而淡季选择机会明显增多,考虑的时间更从容。旺季时房子比较好卖,房主售房除追求高价外,还对付款条件要求特别苛刻,比如要付全款,不能申请公积金贷款等。

### 技巧三: 三个步骤以旧换新

购房者以小换大改善住房,是先卖后买,还是先买后卖,一买一卖之间的时间差如何把握,这里大有讲究。有实力的可以先买后卖,实力不强的应先卖后买。对于前者很好操作,而对于先卖后买的则有三个步骤:

第一步,卖旧房与看新房同时进行,避免自己的房子卖了,却买

不到看中的房子。

第二步,与房主协商,先付定金,让房主给出一个时段卖房以筹措房款。特别提醒,在置换房子时,很多人心存“自己的房子多卖点,想改善的房子多还点价”的想法可以理解,但不能为小利而贻误时机。

第三步,先付定金,房子尽量卖,卖不掉就去现房抵押支付首付,这样旧房可以从容挂牌销售。关键是置换者要有这样的勇气和魄力去做。

(肖肖)

## 购房提醒

# 仔细观察 避免买到瑕疵房

房子很少是完美无缺的,总会存在一些不足之处。既然房子有瑕疵不可避免,购房者就要仔细观察自己能否承受。如果这些瑕疵能接受,而且价位也低,相对于有限的承受能力,瑕疵就可以忽略不计。有的人迫于高房价,会主动求购“瑕疵房”。但是,这一定是购房者事前的主动选择,而非买房后的被动承受。

周先生通过中介花了10多万元从上家李某手中买了一套二手房。入住时,他发现天花板和地板上都有细微的裂纹,当时没太注意。

后来,周先生发现房子屋顶和地板的裂缝越来越大,特别是卧室的天花板上有一条裂缝,足足5厘米宽。于是他打电话给物业公司。刚开始物业公司还上门来维修,裂缝变成了“刀疤”后,就再也不上门了。经过询问,周先生发现小区其他房屋也有类似裂缝,周先生买的房子是经过上家粉刷过的,所以当初他才没发现。于是,周先生和其他业主要求开发商就房屋裂缝给个明确说法。而开发商认为,天花板和地板的裂缝属于温度裂缝,是目前国际上无法解决的问题,他们的解决方案

也只能是在保修期内进行处理。数次协商无果后,周先生又找到卖方,要求退房。卖家以房屋过户已经半年为由,并声称当初不知道有裂缝,拒绝承担责任。

## 提醒

实地看房时,应注意观察房子的装修是否新旧统一。为卖房粉刷房屋,不像为自住装修那样彻底,仔细观察,总能发现蛛丝马迹。同时,合同中应增加“出现房屋质量瑕疵应该如何处理”的具体约定。(兰新)

