



新手如何买房



买房目标的确定

理性和有规划的消费——购房的前提。根据自己的收入、支出等实际情况来确定适合自己的楼盘。不要一买房就买三室两厅,做到一步到位;而是从自己的实际情况出发,好好规划一下,其实能满足基本的居住需求就好,避免出现不必要的额外负担,而培养有梯度的消费观很重要。

买房首付款的积累

买房首付款的积累——购房的关键。首先初定一个目标,比如毕业后5年内支付一个首付款,那么就为了实现自己这个目标,合理地分配一下你的收入。每月固定留出一部分资金,制订出一个定期定额的计划。因为如果开通了定期定额的强制储蓄计划,那么每个月必须得固定提出一笔资金,从而意味着可用资金必定减少,那么消费一定可以更加理性。点点滴滴的积累就是一笔财富。此外,建议也可先向父母借首付款,日后陆续返还,缩短积累时间和降低潜在的涨价成本。

买房常识的学习



学习一些地产基础知识——购房的必需。房屋因为涉及金额巨大,购买它是一个比较专业的行为。而在一些发达国家,成熟和专业的房屋经纪人可以为个人购房者提供专业的咨询和服务,法律法规和操作程序也比较规范,个人买房已经有了一套比较成熟的模式,过程也比较轻松。但是,目前国内的房地产市场还没有培养出这种专业的针对个人购房者的房屋经纪人。因此,买房前学习一些地产基础知识是必需的。

买房范围的筛选

选择适合自己的楼盘——购房量力而行。面积小、首付少、总价低的楼盘适合年轻人。建议可购买市中心的二手小房子或是新开盘的小户型。二手小房子的优势是交通便利、配套方面成熟、价格相对优惠;此外,由于年轻人的工作流动性还相当大,所以考虑一个交通合适的地方,即使工作变换而搬迁,出行还能依旧方便。新开盘的

小户型的优势是户型更合理、居住舒适性较高、未来投资回报率相对较高。

出行时间成本的节省

购房前还应考虑出行的时间成本。因为我们不难发现,穿越城市的时间成本和交通成本正变得越来越昂贵。如果每天花费2小时在交通上,那么1月=60小时=2.5天,1年=730小时=30天,50年=36500小时=1520天=4年。

开车或乘公交车的上班族,若平均一天有2个小时花在交通上,一年就有约一个月的时间呆在车里。如果把这每天花掉的2个小时集中起来,连续不断地坐一个月车,或不眠不休地开一个月车,就能体会其时间数量的可观了。反之,如果把这些时间花在工作上或其他方面,则能创造更多的效益。如果再将时限放大到50年,时间成本的价值就显得惊人了。

确定5公里生活圈

提醒要买房的朋友,把握5公里生活圈,是衡量购房效益和购房质量的一个有效参数,支出的成本越小,表明所购房屋的性价比越高。这样一来,买房后额外付出的钱也会越来越少。(刘悦)

商品房预售许可证

按规定房屋建好之前出售均要办理此证,发展商将有关资料送到国土局申请,批准后方可预售(现楼不需此证)。

均价

均价是指将各单位的销售价格相加之后的和除以单位建筑面积的和,即得出每平方米的均价。

起价

起价也叫起步价,是指某物业各楼层销售价格中的最低价格。多层住宅,不带花园的,一般以一楼或顶楼的销售价为起价;带花园的住宅,一般以二楼或五楼作为销售的起价;高层物业,以最低层的销售价为起步价。

预售价

预售价是商品房预(销)售合同中的专用术语,是经权限部门核定后用于销售期房商品房的价格。

组合贷款

个人住房组合贷款,是指符合某银行个人住房商业性贷款条件的借款人,同时缴存住房公积金,在办理个人住房商业性贷款的同时,还可向银行申请个人住房公积金贷款。即借款人以所购本市城镇自住住房作为抵押物,银行向同一借款申请人同时发放的,用于购买同一套自住普通商品住宅的个人住房贷款,是政策性和商业性贷款组合的总称。

商品房销售面积

商品房销售面积是指购房者所购买的套内或单元内的建筑面积(套内建筑面积)与应分摊公用建筑面积之和。即:商品房销售面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积。

建筑容积率

是指项目规划建设用地范围内全部建筑面积与规划建设用地面积(项目用地红线范围内的土地面积,一般包括建设区内的道路面积、绿地面积、建筑物及构筑物所占面积、运动场地等等)之比。附属建筑物也应计算在内,但应注明不计算面积的附属建筑物除外。(张望)



选房有哪些技巧

在我们从温饱迈向小康的过程中,人们对住房已经不再只是挡风遮雨的最基本需求,房屋的舒适度已经成为大家选房时的重要衡量标准。有关中介提醒:看房要从交通、环境、户型、房屋质量、周边生活设施等方面一一考量:

第一,从交通看居住出行的便利度。从交通方便来讲,小区的出入口最好在交通主干线路边,车辆的进出能得到保证。还有小区最好在公交车站的300米范围内,这个距离不会使您感到劳累。再有如果您经常出差,那么距离火车站2至5站路程应该是您的首选。这样会使您往来方便,并

且不会受到火车笛声的干扰。同时也提醒您,小区靠近学校和商业区,一般人流量比较大,出行高峰时间容易出现交通堵塞。

第二,看小区环境的舒适度。现代社会人们工作压力日益加大,家成了人们缓解生活压力的最好地方。进入小区后,大面积的绿地将是感受家庭温馨的最好开始。所以,看房首先应该关注小区环境。

选择环境,首先要考虑小区绿化率,虽然在商品房销售中绿化率是一个必备的硬件指标,但是在二手房中绿化率还没有得到大家的重视。一般来讲30%~40%的绿化率可以保证小区的环境品质,并且没有占用太多的公摊面积。

除此之外,活动场所、别致的小花园、水池和丰富的健身设施,将是大家茶余饭后聚会、游乐和健身的好去处,并且给大家增进邻里关系提供了良好环境。

第三,看房屋本身的户型结构选择户型,要着重注意采光和通风。一般情况下,房屋应该至少保证3个小时的日照和至少5个小时的通风。厨房和卫生间最好有向外的窗户,防止污浊的气体进入室内。还有就是各功能区应该比较独立,并且有一定的功能划分,避免居住时的互相干扰。

(白瑶)



看本地信息 只上洛阳网

- **权威身份:** 中共洛阳市委宣传部主管、洛阳日报报业集团主办,党报优势,新闻权威。
- **超群实力:** 十三年成功运营, alexa统计全球排名1.7万,日均IP量8万,日均PV量120余万,全市第一,全省前三。“洛阳社区”人气火爆,注册会员超26万人。
- **核心优势:** 共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻,最新鲜,最生动,最详尽,离您最近。
- **荣耀见证:** 河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。

广告咨询电话: 65233618 地址: 洛阳新区开元大道洛阳日报报业集团22楼