

■置业参谋

购买新房需要考虑哪些因素

对于绝大多数人来说,买房子可不是件轻松的事,这些人中或许也包括了您。熟悉专业知识、掌握谈判技巧、了解买房程序和费用……所有这一切,都需要购房者做到心中有数。但作为门外汉的您,却常常苦于不知道从何处获得这方面的帮助。现在不会再让您苦恼了,因为当您看了我们为您精心准备的买房向导后,相信您的感觉就会不一样了。

买房前准备

买房是大事,必须慎之又慎,因此买房前做好资金和心理上的准备是十分必要的。准备工作一般包括几个方面:买房目的,买房预算,买房时机,房地产知识。

您买房的目的是什么

通常买房有两个目的:自住或投资。不知您买房属于哪一种情况呢?如果是买房自住的话,您要考虑的是地段、环境、交通、价格、房型面积、配套设施等多种因素;如果买房单单是为了投资,则除了以上这些因素之外,还要考虑房产能否升值以及投资回报的问题。

估算您的买房能力

您在买房之前,需要制订一个详细购房预算,根据自己的住房需求,资金实力以及市场行情等因素,估算自己的实际购买能力,最终确定所要购买房屋的价格。

1.估算家庭净资产:等于家庭总资产(包括各种有价证券、动产和不动产)减去家庭总负债。家庭总资产的多寡直接关系到您到底能承担购买什么档次的房子。

2.估算月还款能力:计算一下家庭的平均月收入、家庭的日常开支以及用于医疗、保险、预防意外



灾害等方面的预备资金。将家庭平均月收入扣除日常生活开支预备资金,得到家庭每月可以灵活运用的资金,由此可估算出月还款能力。

3.根据所估算的月还款能力进一步推算出按揭贷款的最大额度。

4.除了要付清房款以外,您还要把其他一些费用考虑在内,比如按揭、公证、保险的费用,买房要交的税费,入住后的物业管理费用等。

选择买房的时机

选择购房时机可参照“五率”指标,即经济增长率、按揭贷款利率、通货膨胀率、房屋销售率、房屋空置率。从宏观角度来看,当经济增长率保持在较高水平时,而银行的按揭贷款利率和通货膨胀率又处于相对低位的时候,应该是介入买房的最好时机。政府刺激房产市

场的重大利好政策出台之初往往也是购房的黄金时机。

从微观角度来看,当房屋的空置率处于高位,说明房屋的供给量增加较快,房价在一段时间内将处于调整或下跌状态,这时候购房就应该特别谨慎,最好等房价调整趋于稳定之后再买房不迟。此外,就楼盘个案而言,一般在开盘或销售接近尾声的时候买房是比较划算的。

了解一些房地产知识

买房之前您还应该多少了解一些有关房地产方面的基本知识。这些知识并不复杂,但对您买房会有很大的帮助。

■相关链接:

什么是五证两书

购房者在购房时应要求房地

产开发商和销售商提供齐全的“五证”、“二书”,这是法律对销售方的基本要求。“五证”是指《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)、《商品房销售(预售)许可证》。“两书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

“五证”中最重要的是《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》,两者表明所购房屋属合法交易范畴。《商品房销售(预售)许可证》的预售范围为本项目可销售楼盘,购房者务必看清购买楼层是否在预售范围内。

“两书”可以作为商品房买卖合同补充约定,并且是房地产开发企业在商品房交付使用时,向购房人提供的对商品住宅承担质量责任的法律文件和保证文件。

(刘悦)

■专家支招

如何为父母选购合适的养老房

专家表示,消费者为父母购买养老房应综合考虑各方面的因素。

首先,周边环境要好,配套设施要齐全。对于老年人住房要求来说,房龄或者是否是核心地段之类的因素并不是太大问题,但是对周围的配套设施要求比较高。尤其是休闲娱乐设施和医疗设施。因此,可以选择公园附近的居所,可以供老年人锻炼身体,以及一些休闲娱乐活动,丰富老年人的生活。此外,考虑到老年人的身体状况,周边的医疗设施也很重要。

其次,以“就近”原则购房。一般在为父母购房的时候,应该坚持“就近”原则,就是距离子女住房越近越好,这样方便子女就近照顾。如果不能就近居住,或者可以选择交通便利的住房,如地铁周边,或者公交站附近。方便老年人出行。例如子女住房在地铁站旁边,父母的住房也可以购买在地铁沿线周边。此外,购买时,可优先考虑二手房。因为好的二手房相对来说周边配套基本齐全,能为老年人的日常生活带来便利。

最后,自住兼顾未来投资。为父母购买养老房的同时,也可以适当考虑投资因素。专家认为,为父母购房的子女都是第二次购房行为,因此可以在自住的同时也兼顾未来投资的考虑,因此,选择养老房也应考虑区域升值的问题。

(张闻)



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。