



学区房、养老房、结婚房等名目繁多的房子,你会怎么选? 专家说—— 房子,没有最好,只有最适合



□记者 王振华

买房,是一件大事。挑房是一个复杂而又必不可少的过程,很多人在买房前精挑细选,看房时跑断了腿,磨破了嘴,最后也未必能买到满意的房子。如何买房,成了准房主头疼的问题。近日,记者采访了我市部分专家,我们不妨听听他们的买房建议。

►► 开发商的品牌很关键

洛阳师范学院商学院院长 刘玉来

房屋质量是准房主买房时首先要考虑的因素。汶川大地震后,老百姓更加重视房屋的质量问题。房屋质量与开发商的声誉密切相关。买房子的时候不妨看看开发商的理念,因为合理的开发商无论是前期施工,还是后期的物业管理,都舍得投入,更用心负责。一个实力雄厚、品牌形象好的开发商,在市场美誉度、百姓口碑、实景呈现、室内外建筑细节、艺术造语、楼体园林和时尚的结合度上,通常都会有不俗

的表现。

近年来,政府主管部门加大了对房产行业的监管,开发商收了房款不能交房的现得以改观,但还是有一些开发商由于土地出让金未缴清、公用设施配套不到位或工程质量验收不合格等原因,不能及时交付房屋或办理产权证。因此,准房主在作出购买房屋这一重大决定时,尽量选择实力雄厚、资金充足的开发商,这些开发商的楼盘品质、升值潜力及后期服务都有保障。此外,准房主还要理性和有规划地消费,根据实际情况来购买适合自己的楼盘,避免增加不必要的负担。

►► 注重周边配套设施

洛阳师范学院商学院副院长 丁宏术

从目前来看,今年我市的房价应该不会出现大幅上涨,对房屋有刚性需求的人,可以根据自己的经济实力和需求来选择购买。

置业不只是选择一套房子,消费方式、家庭构成、职业规划等都可能因此发生变化,因此,买房时一定要看好地段以及周边的配套设施。家里孩子小的话,为了以后孩子上学方便,可以首选周边有学校的学区房;年轻人更注重工作之外的娱乐和休闲,可以考虑市中心比较繁华的地段;买房养老的购房者对户型及面积要求不大,

但是对环境、居住设施、交通配套设施要求比较高,可以选择环境优美、空气质量高的河畔或公园附近的住房,这样的生活环境可以让老人们住得舒适安心。

虽然不是投资性买房,但在购买前仍要关注那片区域的发展潜力,即使现在的价格比较贵也不要担心,因为它还会不断地增值。

房子所在社区的规模大小也很重要,毕竟大的社区可以容纳更多的配套设施,包括小区周边的配套设施和小区本身的配套设施,比如:超市、医院、学校、银行网点、菜市场、学区、商业街、公交线路等。

►► 这些数据你要懂

洛阳理工学院土木工程系副教授 蔡丽朋

相信大家更愿意住在宜居、健康、绿色的环境中,因此,在买房前你有必要弄清楚与房屋相关的容积率、绿化率、建筑密度、公摊面积比例等。

容积率,指项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。对开发商来说,容积率决定地价成本在房屋中占的比例;对住户来说,容积率直接影响居住的舒适度。

容积率高了,居住环境相对较差;容积率低,相应如绿化率、公益设施质量高,适宜居住。每个城市一般都应有规定的容积率不得超出的控制范围。一般来说,较为舒适的住宅容积率,多层不大于1.5,小高层不大于2,中高层不大于3,高层不

大于5。

绿化率是绿化面积与项目规划建设用地面积之比,绿化率越高,社区的居住环境也就越健康。建筑密度是指项目用地范围内,建筑物的基底面积总和与项目总用地面积的比值。

总的来说,绿地率较高,容积率较低,建筑密度一般就较低,开发商可用于回收资金的面积就越少,而住户居住就越舒服,体现在数据上就是,容积率不高于3.0,绿化率要大于30%,房子使用率应该在70%至84%。

另外,还要注意房子的公摊面积,高层的公摊面积比例多在20%左右,多层公摊面积比例一般在10%以上,这样的话,既能保障公共区域的人性化,也能保证住户拥有足够的空间。

►► 户型结构要选好

河南科技大学规划与建筑工程学院建筑系副主任 刘长飞

看户型首先要看朝向。中国人置业的传统理念一般以南北为正、东西为偏。良好的朝向可以保证阳光的充足、居室的通透,有利于身心健康。

客厅是住宅中使用率最高、使用人数最多的空间,客厅的朝向以朝南为佳;卧室的朝向,同样以朝南为佳,最好不要选朝西的卧室,否则“西晒”会让人感到夏热冬冷;卫生间比较潮湿,因此要保证采光、通风,避免选择西向;厨房最好不要选择朝北的方向。

每一个单元、每层的住户越少越好。也就是

说,一梯两户好于一梯三户、一梯四户。户型内的布局也很重要,主要看面积配比是否恰当、各功能区组合是否合理。功能区组合要切忌厨房扎堆或厨房深藏不露。按照生活起居方便的要求,动静分区合理的布局可以为住户提供一个温馨、亲切、舒适的居住环境,如:卧室位置要深一些、卫生间离主卧室的位置要近一些、厨房和餐厅最好相连、客厅和主卧室应避免互相干扰,要相对独立。

客厅、卧室、卫生间、厨房、餐厅是构成住宅的5个基本要素,一般而言,这5个要素的最低面积标准是这样的:客厅及餐厅14.7平方米、主卧室或双人卧室15平方米,次卧室或单人卧室9平方米,厨房5平方米,卫生间4平方米。

■ 买房故事

“凌乱”的房价 纠结的心



□据 新华网

房价还会跌吗?怀着这样一种忐忑的心情,购房者走进了令人纠结的2012年楼市。但对于房价还会不会跌,仍然是仁者见仁智者见智。买还是不买,一方面取决于自己的实力;另一方面,当一个楼盘以成本价出售的时候,买下总是不错的。

一不留神好房子被抢走了 经历无数次遗憾后,他终于买了房

杭州34岁的祝小明(化名),过完龙年春节就在寻思着买一套房子。他要买的房子预计总价为150万元至180万元,离单位近一点。计划赶不上变化,祝小明的买房经历可谓一波三折。

“最早看上的楼盘还可以,每平方米18000元,但等我去看的时候,小户型早就卖完了。”祝小明说。

去年3月,祝小明看好的另一处房子开始降价,可最后他还是没买成。“我中意的房子临街,妻子睡眠不好,怕她受影响,我犹豫了一下就没买,等过几天再去问的时候,房子已经被买走了。”

去年5月,祝小明又看中了一套127平方米的房子,地段不错,每平方米18000元,但算来算去他总觉得总价太高,只好作罢。

去年7月,又有一个楼盘开盘,均价为每平

方米17600元。可不巧的是,开盘那天祝小明刚好去北京出差。等祝小明回来的时候,房子只剩下5套。5分钟后,售楼顾问打来电话,告诉他房子只剩下2套了。“从家里赶过去至少半个小时,估计等我到的时候应该没了。”祝小明说,这次买房是他最郁闷的一次。

去年9月,又有一个楼盘吸引了祝小明,这个楼盘均价仅为每平方米18600元,而之前的单价都在每平方米20000元以上。这次,祝小明总算抢到了一套139平方米的房子,可最终还是没买成。“这套房子也是临街,太吵。”祝小明又一次无功而返。

直到去年10月,祝小明才搞定买房的事。这一次,他选中的是一套面积为137平方米的花园洋房,总价230万元。祝小明说,这一次他没有过多犹豫。房子总价不算太高,离他就职的单位也很近,都在心理承受范围之内。

因为价格实惠果断买下 去年6月买的房如今价格已涨了15%

王丽(化名)今年30岁,在杭州一家银行工作。跟很多年轻人不同,她大学毕业就开始关注房子了。这些年,她参加过很多看房团,看过很多楼盘,之所以没有买,主要还是觉得房价太贵。

一等两等,王丽成了家,但依旧没有买房子。

去年6月,王丽觉得市场已经“冰”了那么久,房价可能会有一些变化,这个时候应该是一个不错的时机。

这样一想,王丽迅速冲向她所看中的某个楼盘处,当时,这个楼盘正在卖二期,价格虽然比一期有所上涨,但总价王丽还可以接

受。因为要的人太多,开发商选择摇号。王丽说自己运气真好,最后摇到的正是她想要的楼层和户型。

买了房,对于王丽来说了却了多年来的一桩心愿,事实也证明,这个决定非常正确。王丽买房后,不少楼盘的价格开始出现稳步上涨。王丽说,下单之后她还在关注这个楼盘,发现该楼盘的价格已经从每平方米不到9000元,上涨到了现在的每平方米10000多元,上涨幅度达到了15%。她的一些同事和朋友,到现在还没有买房的,就比较焦虑了,因为错过了机会。王丽说,跟他们相比,自己还是比较幸运的。

患得患失中错失多次好机会 当初可卖200万元的房子,现在降20多万元也没人要

照理说陈涛(化名)的这套房子是不愁卖的,但去年,他原本不算脆弱的心脏,跟楼市行情一起起起落落。

“唉,别提了,200万元的时候我没卖,结果现在178万元也没人要。”陈涛说。

陈涛的房子是2000年左右建的,5楼。去年2月,他就考虑把房子卖掉:“我又买了一套房子,就想把老房子卖掉。”

刚过完龙年春节,他一口气跑了一整条街的中介公司,把自己卖房的信息挂了出去:总价约210万元,每平方米约27000元。但是他却被接手的房产经纪人泼了好几盆冷水。可是当时的陈涛根本听不进去,他琢磨,价格定得高点,别人可以还价,万一卖便宜了就亏大了。可是等了很久,不要说看房了,甚至连问的人都没有。

在等待和纠结中,时间到了去年5月,有经纪人带客户上门看房。随着看房的客户多了,他又开始得意起来:“这么好的房子怎么会卖不掉?”看中的买主当然不少,不过大家都要还价,出价最高的一个买主出价200万元,但陈涛就是不肯卖,他想再等等。

不过,有些行情来得快,去得也快。到了去年七八月,又没人看房了。陈涛决定降价了,甚至降到了总价180万元。有买家动心了,但坚持要便宜4万元,陈涛说178万元,少一分都不卖,结果又是一拍两散。过了几天,想通了的陈涛找到那个客户,说176万元卖给他,谁知对方说已经买好房子了。

陈涛很后悔,他不知道是不是要再降一点几价。

(www.xinhuanet.com)



刘玉来 记者 王振华 摄



丁宏术 记者 王振华 摄



蔡丽朋 记者 许晓洁 摄



刘长飞 记者 许晓洁 摄

