



明确购房需求,确定买房预算,备选心仪楼盘——

房展会前一天 您得“临阵磨枪”

□本刊记者 刘丁

如果您想在2013洛阳秋季精品房展会上轻松买到心仪的房子,即做到省时、省心、省力、省钱,那么您今天就需要“临阵磨枪”,作一些准备工作。准备工作做得越充分,明天逛展会时就越轻松。

明确购房需求,提高逛展效率

本届房展会上,我市有26个精品楼盘参展,分布区域很广,“撒胡椒面”式地跑遍所有参展楼盘无疑会耗费大量精力,效果也不会很好。因此,您事先应根据自己的经济实力和实际需求,即“想买什么房”和“能买什么房”,提前确定大致的购房区域以及楼盘的类型,做到有的放矢。您有了明确的购房需求,才能在房展会上直奔主题,而不会在其他不符合自己要求的项目上浪费时间。

购房者如果没有目标,在展会上乱逛,那么结果只有两个:一是拿不定主意,听了太多的建议后反而无法确定自己到底要买什

么房,最终无功而返;二是听置业顾问的介绍确定买房,回家后却发现这其实不是自己想要的。还可能交了定金之后又反悔了,结果难以保障自己的权益。

所以,您在逛房展会前,第一件事就是要明确自己的购房需求。您是自住还是投资?您是刚性需求还是改善型需求?您是想在新区购房还是想在涧西区置业?您是想将这套房子作为过渡房还是长期住房?您想要普通高层住宅还是联排别墅?您注重房子的配套设施还是重视房子的居住环境?您买这套子是为了方便照顾老人还是为了接送孩子上下

学方便?您想买两室还三室?您想买期房还是买现房?您能接受什么价位的房子?您打算一次性付款还是按揭贷款?

总之,购房需求十分重要,一旦您明确了,您就有了清晰的购房目的,从而也就有了明确的方向。

因为本届房展会只有3天时间,您如果没有明确的购房需求,在逛房展会时缺乏目的性,恐怕会浪费不少宝贵的时间,取得的效果也不会太理想。

如果您有了明确的购房目的,您逛展会的效率势必大大提高,才会省心、省力、省时,能收到事半功倍的效果。

备选心仪楼盘, 摸清市场价格

房展会期间逛展的人非常多,置业顾问不可能像平时那样有充足的时间,为现场的每一个购房者详细讲解项目或者解答客户的问题。您如果想要做到有的放矢,最好对关注的楼盘项目信息要有全面了解,所以您在逛房展会前收集多方面的信息非常有必要。

您在逛房展会前,最好能提前收集一些参展楼盘的相关资料,先初步筛选出一些心仪的楼盘作为逛房展会时的重点目标楼盘,这样才能做到有的放矢,提高逛展效率。

您可以利用今天的时间,通过《洛阳晚报》等渠道收集一些参展楼盘的信息,重点收集您感兴趣的楼盘的相关资料和信息。

比如,收集您感兴趣的楼盘的相关介绍,对这个楼盘的开发商、项目位置、交通情况、周边环境、配套设施、建筑品质等有个大概的了解。

如果您时间充裕,最好到您感兴趣的楼盘的现场,去了解一下它的“真实情况”,毕竟耳听为虚,眼见为实。

如果有条件的话,您还可以了解一下曾经在目标楼盘中买房,或者在周边区域买房的朋友对该地段、该房源的看法。

经过提前收集楼盘资料、了解楼盘实际情况,明天到展会现场您就可以缩小看楼盘的范围,不感兴趣的楼盘压根儿就不去看,从而有针对性地对自己感兴趣的楼盘进行详细咨询,做到有的放矢,以免到了房展会现场,面对众多楼盘时感到眼花缭乱,无从下手。

您明天逛房展会时最好能拿一个小本子和一支笔,将重要的信息记录下来,以方便您进行全面对比,为最终的取舍提供可靠的参考。

当然,了解清楚这个楼盘现在的价格和优惠措施也非常重要,这样您明天到房展会上一对比,就知道这个楼盘在房展会上到底有没有优惠、优惠力度有多大,做到心中有数。如果房展会上您心仪的楼盘优惠幅度大,价格又实惠,您则不必再去等待,就赶快出手吧!有的购房者一等再等,希望房价大跌时再去捡便宜,这样的心态千万不能有,因为我市的楼市很稳定,不会有大涨大跌的情况出现。

确定买房预算,预留装修费用

买房子,对于任何一个家庭来说都是相当大的投资。房子再好,您买不起也是白搭。或者您因买房而承受着巨大的经济压力,影响了自己的生活品质,那也违背您的购房初衷。您有了明确的购房需求后,还要做一个简单的家庭收入和支出的预算,看您现在有多少积蓄可以用来买房子。

您在购房前,应该以首付额度为基准,列出未来还款能力加强或者减弱的因素,确定一个大体的总预算,另外还要预留房屋装修等费用。无论预算是多少,千万不能超。

拿出多少钱买房合适

量入为出,有多少钱买多大房子。如果是自住房屋,总价款应该控制在家庭年收入的6倍以内比较安全,每月按揭贷款额度不超过家庭收入的50%。

测算用于买房的现金

测算家庭可用于购买房产的资金不能满打满算,在已经购买大病险和意外保险的情况下,最少要预留家庭6个月的生活费,以防不测。

测算预期年收入

预期年收入的测算比较复杂

因为这和个人的境遇有很大关系,很像在预测一只股票的升值幅度。您可以根据自己的能力、潜力等因素,算出来一个大概的平均年收入,作为买房时的参考依据。有的购房者从事周期性极强的行业,在旺季和淡季时收入相差很大,应该以淡季工资收入为基础测算。

考虑其他税费的支付

您在购房前,不仅要考虑房子的首付款、每月的按揭贷款,还要考虑其他税费的支付。比如,契税、公共维修基金、装修费、车位费等。其中装修费每平方米在1000元左右。

