

想买便宜房一定要小心 以下七种房绝对不能买



联合开发房

这是由有钱无地的房地产开发商出钱,有地无钱的企事业单位出地联合开发的房地产项目建成后,开发商一般是将自己分得的那部分房产面向社会出售,但按国家规定,这类房产是不得作为商品房出售的,所以如若贪图低价便宜而购入,往往会在今后遇到房地产权证方面始料不及的麻烦。

公益建房

这是由地方政府或本系统本单位组织领导,市民自愿参加组成的住房“合作社”,为解决“社员”住房困难而进行的合作建房项目,当新建房子有一定剩余时,而向社会出售。由于这类房屋具有公益性质,享有不少优惠,所

集资合建房

这是房地产开发商与市郊城镇及村民以集资建房,联合开发,或小城镇建设等为名,利用村集体的土地在城郊进行的房地产开发项目。需强调指出的是,此类房大都(价格动态户型图论坛)没有办理土地出让手续,也未办理土地征用手续,因此,如果购买这类集资合资的房屋,按国家有关规定,这类房屋买卖行为肯定是无效的。

集资联建房

是指一些企事业单位利用自身闲置的土地与外单位集体和个人或本

单位职工的资金集资开发的房地产项目。由于土地来源主要是企业通过减免地价,或行政划拨方式取得的非赢利性土地,因此根据国家有关政策,此类房不能作为商品房向社会出售,一旦购买缺乏保证。

非法开发房

一些未经批准,不具有房地产开发资格的单位,通过非正常渠道谋得土地而进行的房产开发,由于其没有房地产开发资格,因而也就无法办理土地征用手续,没交纳土地出让金,贪图低价购买这类房的风险是极大的。

限制权利房

这是指司法机关和行政机关已依法裁定,查封或以其他形式限制房地产权利的房子。一些购房者贪图便宜,采用私下交易的方式买房,由于不可能掌握卖方真实情况,结果往往上当,叫苦不迭。

郊区联建房

开发商为了降低商品房价建设成本,在市郊低价征地开发形成的商品房,这对购房资金短缺的居民来说,本应是一个较好的选择,但由于个别开发商项目开发不规范,且管理不到位,社区环境极差,设施严重缺乏,交通极其不便,却通过虚假广告,打着“低价”的幌子蒙骗购房者,这种“低价”,这种“便宜”,购房者是不应去捡的。

由于这些所谓的便宜房或没有履行正常的土地出让手续,或属于不规范开发,故一旦消费者购买了上述房屋,是得不到房地产权证的。对于消费者权益的保护和将来房产的归属及交易都面临着极大的困难。



问题1:这房是什么朝向

选购房子,良好的朝向可以保证有充足的阳光通过窗户直射入室,改善住宅室内环境,如光、温度、卫生状况,对居住者身心健康十分有利。

通常认为,住宅朝向以正南最佳,东西次之,朝北最次。当然,除了考虑上述因素外,还应考虑开窗时所面对环境,即窗景。窗景应当趋利避害,趋优避劣。同层南北不同朝向的价格平均相差10%~15%,甚至20%以上,价格和朝向平衡后选择为佳。

问题2:采光与通风好吗

采光面指用于采光的面积与房间面积的比例,比例越高,采光效果越好。采光窗户直接向外开设;间接采光指采光窗户朝向封闭式走廊、直接采光厅、厨房等开设。间接采光效果不如直接采光。

选购住宅时,其主要房间应有良好直接采光。一套住宅最好占据住宅楼的两个朝向,如板式住宅的南北与北、东与西,塔式住宅的东与南、南与西等。如果只占据一个朝向时,通风效果就要差一些,这时可以考虑利用门窗、通风井、天井及机械装置通风。

问题3:功能区域和面积是如何分配的

住宅应充分考虑住户的家庭结构和生活规律,使家庭使用功能细化。理想住宅中,起居空间由过厅、客厅、起居室、健身房、琴房、书房、工作室、卫生间、卧室、储藏室、阳台等组成,按各自功能可汇总为“污、洁、动、静”四大空间。

对于广大工薪阶层来说,以下的房子可能最适合您。

最佳房型组合:三房一厅两卫双阳台,两房一大厅双卫双阳台或一房一厅一卫一阳台。这些房型是适合三代人可分可合、自由分隔房型,建筑面积分别在70~130平方米,主卧室15~25平方米含书房,次卧室10~12平方米,卫生间4~6平方米,阳台4~8平方米,工作阳台3~5平方米,洗衣房4平方米。其中,客厅是房型设计中的重心,客厅宽度不小于4米的大开间,能够体现房型设计中的“客厅效应”。大厅的功能主要是家庭起居、会客,最好其朝向为南向或景观向。

问题4:这房有质量保证吗

房屋质量问题主要起因于设计、施工中留下隐患,主要体现在结构、材料、功能设置、施工管理、质量监督等几个方面,由于专业性较强,一般购房者很难检验。

住宅性能的高低主要取决于建材质量的好坏,以及承重结构的连接形式、施工质量和地基的状态。购房者必须认真审阅商品住宅楼的《住宅质量保证书》、《质检合格证书》、《住宅使用说明书》等相关证件来考察住宅楼的质量。

问题5:小区的环境与配套如何

由于人们在冰冷“混凝土”盒子里被禁锢了许多年,现在随着居住质量的不断改善,居住环境的好坏成了一个不容忽视的问题,而且小区配套设施是否完善也是这个小区成熟与否的标志。

作为一名购房者应该认真考察一下自己将来生活的环境,不仅要求有较高绿地覆盖率和景观建设,而且还要真正能为己所用。另外还要考察所购买的楼房之间的间距、容积率、建筑密度和四周污染情况(如尽量远离工厂、马路、大商场)。

问题6:今后哪家物业公司管理

物业服务的好坏是房屋是否升值的一个重要因素。好的物业管理会给自己将来的生活带来便利,而差的物业管理不仅会影响到自己的日常生活,还可能引发大量的纠纷。看房不可不问物业管理,要积极向有关人员打听负责小区服务的物业管理公司,最好能查看他们的有关资质、实力的文件,亦可去他们现服务的小区打听有关他们的服务行为。

问题7:这房在几楼

选择层次要考虑以下几个因素:遮挡及采光情况;生活便利程度;环境要求;家庭人口年龄构成及健康状况;住宅楼的总层数。

层次越高,遮挡越少,采光越好,且能避开低层次楼内外嘈杂环境及交通噪音和粉尘污染,特别适合于在家生活时间较短的中青年人居住;层次低,上下楼比较方便,适宜老年人居住,可增加其户外活动的机会。

说到不利一面,住宅楼的底层由于受遮挡可能性最大,且有污水外溢、地面潮湿的可能,人来人往安全性差。在购房者选择层次时往往不被看好;住宅楼顶层建筑质量问题发生频率高,如渗漏,并且存在隔热不好,供水不足,上下楼最为不便等缺陷。许多人买房最忌买底层和顶层。

问题8:电梯、楼梯是怎么设计的

时下许多塔楼和小高层楼房中,电梯的质量已越来越不容忽视。有关电梯故障和事故时有发生,不仅给人们的生活带来不便,而且还威胁到人们的安全。

看房时要仔细查看该楼盘所用电梯品牌资质,是否有国家颁发的合格证书等。同时还要查看步行楼梯的安全情况,楼梯宽度是否符合标准,楼道是否畅通,发生危险情况时,是否有利于逃生等等。

购房宝典: 盘点那些物业不愿告诉业主的事

一、新房验收 预交物业费没有依据

记者在调查中发现,买了新房的业主们往往都会碰到这样的情况:新房验收的同时,物业公司要求业主预交一段时间的物业费(一般是3个月,有的楼盘甚至要求交半年或一年)。实际上,物业公司预收物业费的做法没有依据。

按照规定,物业管理公司不得违背业主或非业主使用人的意愿提前收费;经批准可以预收的,预收期不得超过6个月。对此,若是物业公司没有出示政府行政部门批准文件,可以拒交。遇到物业公司借此拒交业主钥匙的情况,业主完全可以向物业管理部门和物价部门投诉。

二、业主的个人信息 很值钱

很多小区的开发商都有自己配套的物业公司,当楼盘交付业主使用的同时,物业公司从自己所在的开发商接过业主名录,里面往往有业主的联系方式、身份证号码、家庭住址等详细信息。手中掌握了业主信息的物业人员,有时会偷偷把名录复印出来向有需求的公司兜售,以此获取私利。

三、业主能享用的“免 费保修期”很短暂

业主家中的墙面、顶棚、地面、门窗、五金件、管道、卫生洁具、灯具和电

器开关,都有2个月到1年的保修期。但是起始日期却是从工程竣工验收合格之日起开始计算的。部分所谓的免费维修,甚至在业主还没买到房子的时候,它就已经过期了。只有供热、防水、各类型管道等设施的保修期相对长一些,在2至5年左右。

而事实上,甚至连单元楼下的安全电子门、单元内的电梯坏了,业主也可能需要付钱。虽然物业公司通常会说,维修和购置新设施的费用可以启用公用设置基金,费用不足的部分才由业主平摊,但这笔基金的启用要得到2/3以上的业主签字同意。且不说会不会得到业主的同意,就是这笔公共设置基金到底有多少,有哪个业主是清楚的?够不够用业主根本就不知道,要不要业主添钱完全由物业公司说了算。

四、设施维护费 装进“腰包”

对于一个新建小区而言,设备都是新的,头一年维护责任都归设备厂商,其后至少三到五年内也不容易出大的故障,因此期间的物业费过半都被物业公司赚走了。比如小区绿化费,在业主入住时物业公司就开始收取,但如果新小区的绿地在入住时尚未建成,那么这笔费用就流入了物业公司的腰包。等次年绿地建成了,绿化费照收不误。仅仅绿化费这一项上,物业公司就能白赚一年的钱。

由此可见,房地产商为何愿意给

楼盘配上自己的物业公司就不难理解了。对于一个新小区而言,物业公司是相当赚钱的。随着小区的年限变长,日积月累的问题日益暴露时,一个老小区想找到愿意接手的物业公司是很难的。

五、业主不知公共 设施的收益哪去了

新的《物权法》规定,电梯间、外墙等属于公共设施,产权归全体业主所有。这些共用场所要经营广告,首先要经业主委员会同意,其收入也应归全体业主所有。

按照《物权法》,电梯间、大堂入口往往都有时时更换的广告,这部分广告收入,属于利用公共空间经营所得,理应归全体业主所有。然而,即使业主在账目上能够看到这笔收入,它却不会被发到业主手中。因为按規定,这些钱应该用于补充物业费的不足、业主的其他各项开支或规划房屋的维修基金和房屋公用设施专用基金,物业从中可以收取一些管理费。但问题在于,房屋维修基金和公用设施基金被物业公司花在了哪里?花了多少?业主往往既不知道自己赚了多少,也不知道钱是被如何花掉的,钱都在物业手中,业主没有知情权和支配权,业主和物业公司之间普遍存在着“信息不对称”的问题。