

# 秋季买房置业注意事项 光照通风尤为重要

## 第一步:查看是否通风

看通风效果一定要去工地,一是看看楼间距、楼体分布,是否有利于在夏季引进主导风,能否保证风路畅通,会不会形成漩涡风和风向死角;二是看户型,是否为敞开型的户型,周围有没有遮挡物,会不会挡风等等。夏季多为东南风,冬季多为西北风。如果住宅有南北两个朝向,夏季能有穿堂风。

## 第二步:关注室内防潮设施

夏季阴雨天气相对较多,预先关注室内防潮问题较为关键。特别是一些家中有老人和孩子的家庭喜欢偏向于购买低层住宅,一般底层接近地面,周边管道较多,墙皮与楼板防潮问题更为重要。现在有些小区底层住宅往往高架半层或1—1.5米,底下做半地下室处理,能对防潮起较好作用。对于底层管道返水问题,要仔细观察底层管道是否加粗或进行了其他技术上的处理。若排水设施不全,底层管道返水现象严重的房子,千万不要购买。

## 第三步:关注电容量大小

夏天是用电的高峰期,各种家用电器的使用频繁,用电达到



空前高峰,如果住宅的供电容量太小的话,许多方便日常生活的家用电器就只能歇业,变为生活的累赘。因此,购房之前必须先弄清楚住宅供电容量的问题。

## 第四步:雨水能否及时排放

夏季天气复杂多变,或烈日炎炎或突降骤雨,会给人们的出行带来诸多不便。所以,选择住宅时要看周边的交通情况和道路环境设置是否良好,是否会有由于夏季特殊的天气情况带来的交通拥堵或者出行不便的现象,以及雨水难排影响出行和生活问题。另外,检查楼房的雨水管道是否完好,能否保证雨水的及时排放,避免雨水渗入屋内也是需要留心的。

## 第五步:看采光

采光,是房屋的“灵魂”,不要迷信数据和售楼小姐的说辞,最好自己观察。因为采光的数据是针对楼整体而言的,而置业者购买的是整体中的某一个。换言之,假设一栋楼中只有一户是挡光的,从整体来看,这栋楼存在日照问题的房屋只是1%都不到,而对于购买了这户的业主而言,他的房屋存在的日照问题就是100%。更重要的是,夏季选房,在考察楼间距和房屋采光时,一定要“打折看”。因为根据常识,夏天的太阳高度要比冬天高,所以夏天采光很好的房子,并不代表冬天也一定好。当然,如果夏天采光都有问题的房子,那么冬天的情况会更糟糕。



# 买房前准备工作要做全 明确目的定好预算

## 准备一:明确买房目的

购房者经常会遇到这样的问题,哪里的房子最好?哪里的房子最适合自己?即使是同样的问题,放在不同的购房者身上,也会有不同的答案。其实购房者更应该问自己,为什么要买房?自己到底需要什么样的房子?思考清楚这两方面的内容,根据自己的收入、支出等实际情况,好好规划一下,避免出现额外的负担,以最能满足自己的居住需求来确定适合自己的楼盘。理性和有规划的消费,才是购房的前提。

## 准备二:购房的钱怎么分配

一般市民购房,费用大致分为3部分,首付、月供、装修费。首付款的积累可以使青年置业者初定一个目标,比如设定自己毕业后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。每月固定地留出一部分资金,制定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。在理性而有规划的生活下,月供也必然计算在内。

但是同样不能忽略除首付款外,新房的装修也是一笔不小的费用。买完房后紧接着就是装修房屋、置办家具、家电等,这些也是购房之初要计算在内的费用。因此,切忌在购房时将所有存款用于购房,至少应保留1/3的存款。

## 准备三:在什么地方买最合适

大家都听过一个有名的购房理论,买房最重要的是什么?地段,地段,还是地段。对于很多人来说,市区的房价可望不可及,在远城区选择一套总价低、离交通线较近的房子已经成为了最佳选择。

从出行的时间成本考虑,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个月

=60小时=2.5天,1年=720小时=30天,50年=36000小时=1520天=4年。

提醒要买房的朋友,选择一个交通便利的地方,即使工作变换,出行也依旧方便,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。

做一个精明购房人



## 购房之宝典: 选购二手房

**1、渗水漏水的问题:**通称“五漏一渗”,是指屋面漏水、水箱漏水、楼地面漏水、上下水管道漏水、卫生洁具漏水和墙面渗水,这类问题约占质量问题总数的70%以上。在看房时要特别注意:屋面天沟积水、阳台和卫生间地坪倒泛水、以及阳台雨后积水等都会造成楼地面渗漏,甚至水平管道倒泛造成粪便、污水倒灌。不小心买到这类房子后,居住麻烦就大了,装修改造也要费大功夫。最简单的检查方法是在卫生间和阳台等处作一个排水试验,即在此处浇上一些水,看其是否能畅通无阻地排向出水口。

**2、房屋开裂:**检查房屋有无裂缝,首先仔细察看房屋的地面和墙上有无裂缝,如有裂缝,要看是什么样的裂缝。如果与房间横梁平行的裂缝,虽属质量问题,但基本不存在危险,修补后不会妨碍使用。若裂缝与墙角呈45度斜角或与横梁垂直,说明该房屋有可能存在结构性质量问题。其次,看承重墙是否有裂缝,若裂缝贯穿整个墙面且穿到背后,表示该房屋存在安全隐患。对这类存在严重隐患的房屋,购买者一定不能抱侥幸心理。

**3、门窗质量:**建议将房屋门窗分别开关检验。铝合金门窗渗水、锈蚀;钢门窗零件脱落、损坏多,木门开启不灵活,关闭不密封。这类问题都会给后期居住带来不必要的麻烦。

**4、市政配套设施:**供水,打开水龙头观察水的质量、水压;供电,确认房子的供电容量,避免出现夏天开不了空调的尴尬,户内外电线是否有老化的现象;有线电视,打开电视看一看图像是否清楚,能收多少台的节目;煤气,煤气的接通情况,是否已经换用了天然气。

**5、私搭私建:**屋顶搭建小阁楼;房屋内外部结构改动,如将阳台改成卧室或厨房,将一间分隔成两间等;阳台的封闭情况等,这还都涉及到房屋面积的测算及面积搭建是否合法问题,要谨慎考虑。

**6、房屋装修:**房屋是否刚刚装修,这种粉刷往往掩盖了房屋本身的一些瑕疵或缺陷,比如,墙壁上的裂缝、天花板渗水的水印和返潮发霉的痕迹。在电器安装问题上要尤为注意,如安装粗糙、缺件、凌乱、脏污、裂纹、透缝、松动、短(断)路、漏电、灼损等问题,都容易形成安全隐患。应开启电器仔细检查。

# 我的地盘我做主 置业选房

## 毛坯房:

**价格特点:**一般情况下,毛坯房与全装房相比总价相对较低。因此,在毛坯房的购买者中有相当一部分人群是工薪阶层,他们由于受经济实力的限制,很可能全装修房的装修标准要高于其计划的装修标准,这无形中增加了他们的经济负担,而选择毛坯房,则可以根据自身的实际经济情况来确定装修标准。

**个性差异:**随着人们生活水平的提高,人们显然已经不能满足“居者有其屋”的原始要求了,个性化、差异化的产品越来越受到消费者的喜爱。因此,毛坯房除了具有相对较低的价格特点外,还能够满足人们的个性化需求。购房者可以按照自己的喜好、需求以及对家的理想来设计属于他们自己的私人空间,同时也可以避免二次装修造成的浪费。

**费用明确:**由于毛坯房在整个装修过程中都需要自己亲力亲为,如选择装修公司、雇佣装修人员、购买装修材料等,因此每笔费用支出都十分明确。

## 全装房:

**质量保证:**出售全装房,开发企业要与装修企业签订合同,装修企业对开发企业负责装修质量;购房者与开发企业签订合同,开发企业对购房者负责装修质量。这样责权明确,一旦出现装修质量问题,一环扣一环,谁也不能推卸责任。

**避免干扰:**购买毛坯房,业主通常都是单独装修,由于业主的入住时间、装修时间不同,装修时产生的噪声、灰尘对相邻业主难免有所影响。据统计,一个小区从交房到最后一个月客户装修完毕一般需要2年时间,长时间的施工噪音干扰,给业主带来诸多烦恼。建筑垃圾的处理和装修材料的进场运输,给电梯和公共部位等也带来污染和损坏。而全装房则可以避免这些不必要的干扰。

**轻松入住:**大多数全装房的厨、卫甚至地板、空调等设施都比较齐备,业主只需带上自己的家具和行李便可以入住新家。而且,有的全装房在交房后,还涉及到装修建材的保修问题,信誉佳的开发商可以提供足以让人信赖的售后服务。

