

小编指导：怎样购房置业

当我们为房子津津乐道的时候,当我们为房型左右为难的时候,当我们为房价琢磨不透的时候,或许心里总想着:“烦啊,还有多少房能买来呢……”

知己知彼

所谓“知己知彼”,知己体现在量力而为与量力而行,买房最理性最冷静最无风险的前提就是明白自己所有而后取所需。对于只有25万元资金只要80平方米就能实现合家欢乐的目标,又何必强求100平方米之后而算计明日柴米油盐分角之苦;对于家人只要就近而居就能时而常来常往的便利,又何必舍近求远而分隔千里的无助;对于明亮洁净方便安全适宜而居足矣,又何必遥想望江观日赏月听水之豪宅奢望。只有知己后才可善待己。知彼表现在抓大放小,大的有城市规划发展方向、城市市政建设投入、区域价值体现、周边居住配套、开发团队组成、项目规划审批手续、户型售价面积总价等等宏观把控。而不放小就在于要望闻问切,望过于在项目周边多看看、走走;闻在于各渠道方式多听听、想想;问在于亲朋好友多探探、聊聊;切在于政策文章条文多读读、记记。

取长补短

再说如何“取长补短”。很多人买房时渴望既要好地段又要户型佳;既要价格低又要面积大;既要重点小学又要会所泳池;既要



铁定升值又要涨了再涨;既要欧美罗马又要苏杭江南。追求尽善尽美、应有尽有固然没错,但理想是建立在现实付出上的,房子可以做的很好很美,豪宅洋房会有很多,但终究有怎样的投入才会有同样的产出。做的很好很多最终的成本都与售价挂钩,或许有部分的开发商愿意舍得自己投入,但毕竟是少数。什么房子才是适合自己的?什么小区才是我最需要的?其实因人而异。有的为了孩子上学,有的为了居住的空间够大,有的为了有合适的价位,有的为了上班工作方便,有的为了亲近家人好友,所以什么才是自己最想要的,什么才是最满足自己所需的,什么才是自己

承受得来的,这才是最重要的。不要为一房而居,而一烦到老,不要为了要面子而忘了过日子。

贷款细节不容忽视

房贷专家建议,买房贷款,很多细节需要精打细算。

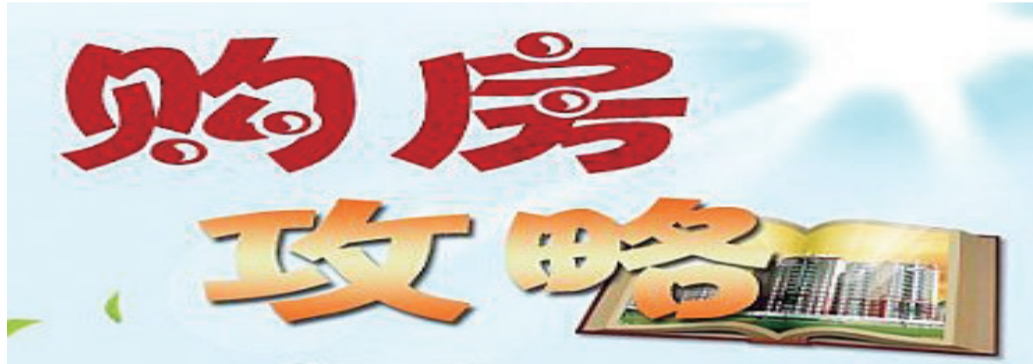
细节之一:贷前选银行。目前,各家不同的商业银行在首付比例、贷款期限及贷款利率三方面都有选择空间,特别是各自都有针对不同群体个性化的个人贷款方案组合。即使部分客户已在银行办理过个人住房贷款,也可以通过部分商业银行已经开办的按揭服务将住房贷款业务转入更适合自己的

银行,从而享受到全方位的房贷金融服务。

细节之二:选择利率。利率在房贷中是最重要的价格因素。如果购房者认为未来一段时间内利率将继续保持上升,那么在贷款时就可以选择固定利率贷款,回避未来利率上涨所带来的成本风险;如果购房者认为未来利率将保持下降趋势,那么在贷款时就可以选择浮动利率贷款,回避固定利率贷款因利率下降而带来的成本风险。

细节之三:善用公积金。由于公积金贷款利率相对优惠,因此对于每月缴纳公积金的客户来说,用自己的公积金非常重要。目前,客户申请公积金贷款额度一般最多不超过总房价的80%,最长贷款年限为30年;商业性贷款额度(大于90平方米)不超过总房价的70%,最长贷款30年;一手自住房单套建筑面积低于90平方米(含90平方米),且根据客户资信等情况其贷款最高不超过房价的80%;目前组合贷款的总可贷额度是公积金贷款和商业贷款之和不超过总房价的70%。

细节之四:避免逾期吃罚息。保证每月坚持按时还款非常重要。一旦因粗心或其他原因逾期没有及时还款,不仅需要向银行缴纳罚息,而且会影响自己的信用记录,这损失就远远不是经济上能够弥补的了。因此在办理个人住房贷款时,借款人必须对自己的还款能力有一个长远谨慎的考虑。



分清三种购房合同

一是“纸质合同”

这是一种完全手工的合同,购房者在签订纸质合同前,最好仔细研究条款,按标准合同文本格式要求开发商填写相关内容签订纸质合同,并约定“商品房预售的,自本合同生效之日起30天内,由出卖人向房产局申请登记备案”。这是制约开发商备案的重要条款,购房者一定要留意。

二是“半网签合同”

合同文体中没有“已备案”水印字样,合同编号为10位阿拉伯数字,没有英文字母,而且是手写,非机打。购房者为规避风险,签订合同后,可要求开发商出示《合同备案登记表》,以证明将办理备案。

三是“网签合同”

网签合同文本中,带有“已备案”的水印字样,其最大的标志是合同首页有“合同编号”,以英文字母E开始,后排10位阿拉伯数字,并且是机打显示,这种合同签订后,开发商在网上输入合同内容即为备案。

置业提醒:房屋买卖达成后 应及时办理变更登记

随着房地产不断升值,房屋买卖纠纷也有所增多。

据法官介绍,房屋买卖纠纷案件,主要分三种:有无买卖合同,双方实际交付,未过户引发的纠纷;有买卖合同,双方实际交付,未过户引发的纠纷;不完善协议,部分交付,未过户引发的纠纷;有买卖合同。

无买卖合同,双方实际交付,未过户引发的纠纷,多是买卖双方是亲友或熟人,买卖时未签订合同,没有及时办理过户手续。在房价不断攀升后,买方提出过户,卖方意欲涨价,进而双方产生矛盾,买方诉至法院。

有买卖合同,双方实际交付,未过户引发的纠纷,多是买卖双方经过中介介绍,签有规范的买卖合同,买卖双方已实际履行,但在办理过户手续期间,房价节节攀高,卖方心生悔意,迟迟不予办理过户手续。买方诉向法院。

不完善协议,部分交付,未过户引发的纠纷多是双方通过广告、网络等媒介自行达成的买卖意向,未订立规范合同,有的签订或未签订协议。在双方交付上,有的是卖方



交付房屋,买方未付清全款,卖方持有房产证;有的是卖方未交付房屋,已付清全款,买方持有房产证。房价上涨后,买方或急于付清价款要求过户,或急于要求卖方交房过户。卖方则以未达成买卖合同,反悔交易,不予过户或要求涨价。进而双方发生纠纷,买方诉至法院。

上述三种类型纠纷,均未办理房屋变更登记,其所有权仍属于卖方。上述第二种类型买卖双方签订的买卖合同自合同成立时即具有效力,而另两种类型,虽未有合同,但是已完成交付或部分交付,形成事实合同,自交付时生效。合同成立生效后,卖方不予办理过户登记的,依《合同法》第一百零七条规定,买

方可以要求卖方继续履行或者赔偿损失等违约责任。据此,法院可以依诉方请求或判决双方继续履行合同,卖方协助买方办理房产变更登记,或判决卖方承担违约责任并赔偿损失。

法官提醒 买卖成交及时过户避免纠纷

法官介绍,或判决双方继续履行合同,卖方协助买方办理房产变更登记,或判决卖方承担违约责任并赔偿损失——两种方式结案,在审判实际中并不能完全化解纠纷,达到双方都满意的效果。如果判决继续履行合同,卖方不满,会出现不予协助过户的情况。买方胜诉后势必申请执行,造成诉讼成本的增加。如果判决解除合同,双方相互返还,并判承担违约责任,赔偿损失——买方虽然获得了赔偿,但是以其赔偿数额是否能够购买到相同性价比的房屋尚未可知。如果买方不同意退还房屋,卖方申请执行已入住的买方返还房屋,其难度可想而知。

所以,在此提醒人们,房屋买卖达成后,应及时办理变更登记,避免产生纠纷,引起诉讼。

住房知识



房屋雨季里的防水攻略

盛夏里,最喜欢疾风骤雨,大雨涤荡了天上地下的污秽,也能将闷热暂时一扫而光。坐在窗前,看着外面水洗的世界,总是感觉很痛快。有人开玩笑,说这种喜悦源自原始人躲在洞里,看着洞外淋着雨的动物而产生的一种富足感。

的确,避风挡雨本应当是家最基本的功能。防水隔热的外墙,就像一个保护罩,保护着家人不受风吹日晒雨淋。可原本舒适的房子,如若突然出现房顶漏水、窗台渗水、甚至墙体发霉的情况,就绝无“富足”可言了。若要彻底解决这些棘手的麻烦,就需要找到病症,对症下药。让雨季的爱家保持干爽清洁。

破解房顶漏水之攻略

虽然房顶漏水具体原因很多,一般而言,主要归结为以下几种情况最为普遍。

楼上(或楼顶)防水层遭破坏。这个原因非常常见,也是许多人家中房顶漏水的真正原因。解决办法就是找到缺损的地方,把防水层补好(若是顶楼需要再做好外墙防护),这样就能解决房顶漏水的情况了。

管道破裂。因为每一层楼都要接上管道,包括生活用水、暖气、污水管道等。有时因为管道与楼板接触处没有充分地闭合,也会导致房顶漏水。可以根据渗水位置判定是否为管道破裂所致。

判定好原因后,就可以有针对性地让物业或专门的维修单位来做专门的处理了。需要注意的是,楼顶漏水问题要早发现早解决,否则,顶棚长期浸水,只会增加维修难度,处理起来更加复杂。

破解外窗渗水之攻略

有读者反映,最近雨水频繁,家里虽然注意关窗挡雨,可窗户附近总是莫名其妙的出现积水,不知道问题出在哪里。记者通过采访得知,如果窗户密封胶开裂,甚至在装修时窗框周围没有打密封胶,窗台就容易出现漏雨的情况。日积月累,窗户周边墙皮会受潮而脱落。严重时甚至滴答落水,造成地板家具被泡。

据了解,如果发现窗户玻璃密封胶有缝隙,或表面有明显划痕,则表明窗户密封性不严,此时就要及时处理。日常生活中,要勤于检查窗户与门框周边的密封性,胶体老化也要及时打胶更换。此外,窗户外框最好选择密封性好的材质。窗边不宜摆放电器,窗边家具要尽量做高,有条件的可以选择做吊柜。一般而言,窗外处理比窗内处理更为重要。

破解墙体发霉之攻略

室内墙面如果出现起鼓、水泡,或是发霉、墙皮脱落等情况,则说明墙体已经有缺损。

墙皮起壳脱落,最怕是因为外墙没做防水或者防水层开裂,导致雨水侵蚀外墙,墙内砖吸水而形成内墙皮发霉甚至脱落。由于普通水泥砖吸水率非常大,雨水被存储在墙体内部,满了便开始渗透进其他区域。若要彻底解决墙体进水问题,必须等雨季过后,等墙内水汽排干后,首先从外部解决,重做防水层,然后再进行内部处理。