

买房

十大实战心得

让你不吃亏



“房价太不稳定了,还是再等等吧。”仍在持币观望的市民小江近期相当苦恼。原本咬咬牙决定在3月份买房,但听到2月份湘潭楼市成交量冷了下來后,小江又开始犹豫起来。

2014以来,楼市变得敏感异常。对待房价,有人看涨,有人看跌,有人看平,房价走势“摇摆”不定。正如本文开头所提的,由于对前景无法预测,在这个短暂的楼市调整期内该不该买房,这成为令许多市民倍感困扰的问题。

对此,购房专家表示,其实,不论是哪种情况,对于自住型刚需来说,都非常纠结,买房前,期待房价下跌;买房后,期待房价上涨。但是可以肯定的是,在楼市低迷期,还是有多人“冒死”买房,因此需求才是决定买不买的关键。

1.不要怕累,多看几套再做选择

一般人买房的话,都怕麻烦,但是好房子都是淘出来的,必须要多看几套,对比选择一下,这样才能挑到满意的房子,选房之前累一些,房子买完之后也会省心一些。

2.圈定目标楼盘后,再做详细调查

选好了想要购买的楼盘,不要着急购买,一定要仔细调查一下项目的周边配套、开发商底细、口碑、销售情况,并实地去了解一下项目的交通状况。

3.不要贪图小便宜

有些房子的户型不是很好,销售人员告诉你的是没有什么大碍,而且相对来说这样的户型还会便宜一些,但是,一旦你购买之后就会发现这样的户型存在着很多的问题,例如很多管道从这里走,或者是面积利用率很低,住着并不舒服,为了省心不如多加一点钱买个放心舒适的。

4.一定要与家人商量好

买房子是一家人的事,需要全家人多商量,尽量照顾到每个成员,包括孩子,不要等买了房子后导致家里有些成员的生活不

方便,这样可能会使家庭不和谐。

5.成熟板块区位优势很关键

配套成熟的区域是人们心目中最为理想的居住板块:交通方便配套成熟,离大多数人办公地点又比较近,虽然房价会稍高一点,但是居住的交通成本和时间成本显然要比住在近郊要低。因此如果经济能力许可的话,新房尽可能选择在交通方便

6.硬件设施也很重要

买房,在对硬件配套的选项中,商业配套、学校和银行等不可忽视。商业的配套自然不必说,从拿到钥匙的那天起,菜场、超市等等配套,都直接影响到人们的生活质量。教育配套更是人们考虑的问题。另外,社区及周边的运动配套也是要留意的。健身房、羽毛球室、乒乓球室和篮球场等运动设施可以丰富业余生活,带来健康的生活方式。

7.总价、交通、性价比一个都不能少

总价是首要的,然后就是交通,上班不方便的话只能放弃。记者在采访过程中发现,多数首次置业的刚需购房者最看重的是总价,其次是交通,性价比是他们在看房过程中总

结出来的经验。

8.买房要有耐心

对于要买房一族来说,不急不躁是首要原则。一方面要看到后市供应量仍然不小,可供选择面也很广。另一方面楼市竞争日渐激烈,因此要有足够的耐心才有可能淘到真正的“称心货”。

9.量力而行,不勉强

买房不像买菜。量力而行,不勉强这是最应该引起广大购房者注意的问题。其中,充足的资金是买房必不可少的前提。所以要问一下自己,是否有能力和“资格”去拥有这份资产。因此,买房前,不妨多问几个“为什么”。

10.果断出击,不犹豫

房子不同于一般消费品,严格意义上讲,天下找不到一模一样的两栋房子(综合地段、配套、朝向、户型……),也就是说房子是存在很大异质性的,所以,对于特定的购房者来讲,适合自己的房子确实不是很多,而且自己看上的房子有可能也是其他购房者中意的,所以如果是看上的房子,又觉得正是购房时机的,那看准了就下手,殊不知“当断不断,反受其乱”。

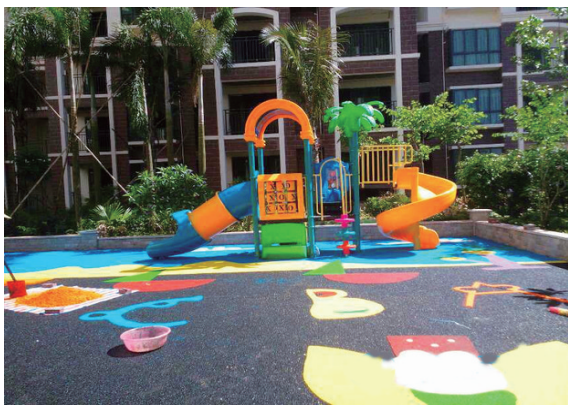
购房高招:

选好房必四看 不能马虎



看位置

房产作为不可动的资产,所处位置对其使用和保值、增值起着决定性的作用。房产作为一种最实用的财产形式,即使买房的首要目的是为了居住,购买房产仍然还是一种较经济的、具有较高预期潜力的投资。房产能否升值,所在的区位是一个非常重要的因素。看一个区位的潜力不仅要看现状,还要看发展,如果购房者在一个区域各项市政、交通设施不完善的时候以低价位购房,待规划中的各项设施完善之后,则房产大幅升值很有希望。

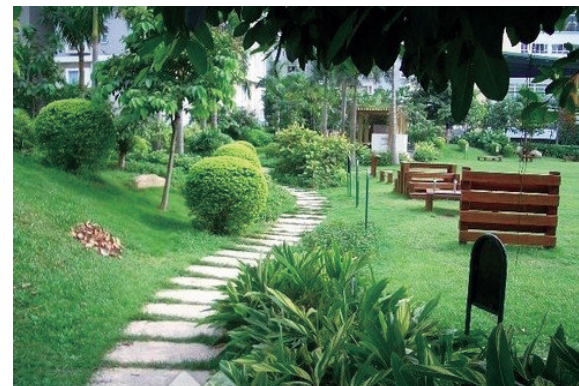


看配套

居住区内配套公建是否方便合理,是衡量居住区质量的重要标准之一。稍大的居住小区

内应设有小学,以排除城市交通对小学生在上学路上的威胁,且住宅离小学校的距离应在300米左右(近则扰民,远则不便)。菜店、食品店、小型超市等居民每天都要光顾的基层商店配套,服务半径最好不要超过150米。

目前在售楼书上经常见到的“会所”,指的就是住区居民的公共活动空间。大多包括小区餐厅、茶馆、游泳池、健身房等体育设施。由于经济条件所限,普通老百姓购买的房子面积不会很大,购房者买的是80平方米的住宅,有了会所,他所享受的生活空间就会远远大于80平方米。



看绿化

但是居住环境有一个重要的硬性指标——绿地率,指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。值得注意的是:“绿地率”与“绿化覆盖率”是两个不同的概念,绿地不包括阳台和屋顶绿化,有些开发商会故意混淆这两个概念。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,所以有关规范规定:新建居住区绿地率不应低于30%。北京城近郊居住区绿地率应在35%以上,在市区附近,如果住区绿地率能达到40%甚至50%,就比较难得了。购房者不要被什么这园林那风格唬住,也许那个项目连起码的标准都还没有达到呢。



看布局

建筑容积率是居住区规划设计方案中主要技术经济指标之一。这个指标在商品房销售广告中经常见到,购房者应该了解。

一般来讲,规划建设用范围内的总建筑面积乘以建筑容积率就等于规划建设用地面积。规划建设用地面积指允许建筑的用地范围,其住区外围的城市道路、公共绿地、城市停车场等均不包括在内。建筑容积率和居住建筑容积率的概念不同,前者包括了用地范围内的建筑面积,而总用地一样,因此在指标中,前者高于后者。

容积率高,说明居住区用地内房子建的多,人口密度大。一般说来,居住区内的楼层越高,容积率也越高。以多层住宅(6层以下)为主的住区容积率一般在1.2至1.5左右,高层高密度的住区容积率往往大于2,在房地产开发中为了取得更高的经济效益,一些开发商千方百计地要求提高建筑高度,争取更高的容积率。但容积率过高,会出现楼房高、道路窄、绿地少的情形,将极大地影响居住区的生活环境。

容积率的高低,只是一个简单的指标,有些项目虽然看上去容积率不高,但是为了增大中庭园林或是闪避地下车库,而使得楼座拥挤一隅也是不可取的。

在居住区规划中,应使住宅布局合理,为保证每户都能获得规定的日照时间和日照质量,要求条形住宅长轴外墙之间保持一定距离,即为日照间距。北京地区的日照间距条形住宅采用1.6至1.7H(H为前排住宅檐口和后排住宅底层窗台的高差)。塔式住宅采用大于或等于1H的日照间距标准。如果住宅的日照间距不够,北面住宅的底层就不能获得有效日照。