

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。



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:查看隔热设施是否完善

夏季天气炎热,购房时关注住房隔热问题也是必不可少的一个环节。现今大多数的住宅都在顶层设有隔热层,但是如果住宅侧墙朝西或者室内朝西,窗户面积大或者数量多都会影响隔热效果。所以小编提醒购房者,选择顶层住宅的购房者要关注顶层隔热层是否完善,采用蓄水池隔热的要检查蓄水池有无裂缝可能导致屋顶漏水现象,是否需增加在住宅的朝向窗户上增加安装隔热膜的额外费用。隔热问题处理不好,即使增设屋内空调,电量消耗大,也将是一笔不小的开支。

第三步: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,周边管道井较多,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米——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,要仔细查看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。

第四步:关注电容量大小

夏天是用电的高峰期,各种家用电器使用频繁,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电用品就只能歇业,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。

第五步: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。

第六步: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。因为采光的的数据是针对楼房整体而言的,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。



亲情在召唤 故土情最浓返乡置业

房产过热,导致北京、上海、广州、深圳等一线城市提早进入两万元时代。政府出台维持房地产行业健康发展政策,并鼓励居民自主和改善性购房需求。房地产市场在一系列利好政策的刺激下,伴随土地资源的稀缺、投资潜力的升级及投资行为的介入,一线城市的房价在可预期的未来依旧呈上扬态势。相对于一线城市房价的居高不下,二三线城市还未完全进入开发商纵容投机置业、绑架刚性需求迫涨房价的阶段,从而催生了一批在一线城市工作的人们返乡置业的需求。

在外漂泊打拼多年,不管在外面过的是好是坏,始终都有一顆回家的心。“独在异乡为异客,每逢佳节倍思亲”,在思乡情渐渐涌现的春节前夕,返乡置业的想法再次被许多游子提上日程。甚至有很多人认为“返乡置业”是支撑楼市刚性需求的重要组成部分。

随着购房者的理性化,不仅从地段、价格、户型、配套、交通等方面衡量;而项目自身是否针对返乡置业人群已制定出一系列的优惠措施,可以在短时间内让他们出手,开发商是否针对当前市场做好了准备,来迎接返乡置业群才是第一位。

许多在外务工人员均已思家心切,希望早点返乡。每到这个时候,市场上都会有一波特殊的群体返乡置业,开

商定会抓住机会最后一搏。调控之下,市场比较低迷。部分项目已完成年度销售任务,此时已停止一切宣传活动;但大部分项目任务还未完成,各种优惠、打折、促销活动冲击置业者,抓住时机做最后冲刺。

第一,高房价带来高压,收入跑不过CPI!

一线城市高房价让人望而却步。在满怀期望地打拼时,物价与房价却在疯涨,落差在不知不觉中拉大。一线城市房价与薪水收入不成比例,“杯水车薪”成为回家置业的最重要理由之一。

第二,限购又限贷,他乡购房门槛高!

一道限购令,让户籍成为决定有无购房资格的重要门槛。很多在二线城市工作的外地人士都被无情地挡在了置业安家的大门外。这不仅仅是剥夺了置业的机会,同时夺走的还有他们对于未来的期望。回乡置业,也许是唯一选择!

第三,亲情在召唤,故土情最浓、人最亲!

月是故乡圆,人是故乡亲。有谁能忘记故乡的月、故乡的人呢?回故乡与亲人团聚,与亲朋好友玩乐,其实也是一种人生享受。生活更惬意!

置业攻略

房产交易需警惕中介“霸王条款”

当前,房地产中介市场良莠不齐,消费者很容易掉进房地产中介服务陷阱。工商部门提醒广大消费者,要注意防范中介市场六大暗藏陷阱。

一是定金锁定交易,反悔即侵吞。一旦确定买方有购房意向,中介立即要求支付“诚意金”、“意向金”等,规避“定金”的法律约束,试图预先把部分佣金收入袋中,进而锁定交易,并制定对己有利的约定。

二是隐瞒瑕疵,误导消费者。中介提供的信息不实有两个原因:一是业主没有如实告知中介,但中介应当尽核对该项义务;二是业主如实告诉了中介,但中介故意隐瞒,比如房龄、抵押、缺陷、配套等等,购房者往往签了居住合同后才知存在这些不利因素。

三是虚假承诺,诱使交易。为促成交易,中介信口开河,作出迎合买卖双方交易意向的产权、费用等虚假承诺,消费者往往缺乏有效的书面证据,导致不能依法维权。

四是乱收费。当前房产中介行业惯例一般以不超过成交3%的幅度收取佣金,但还有按揭服务费、办证费等各种名目收费。

五是霸王条款。中介利用含糊不清、剥夺消费者权利的霸王合同条款,回避自身违约责任,预设暗收费陷阱等。

六是违规“变通”操作。为使双方满足房产交易条件,中介违法违规代办社保、完税等虚假证明,并趁机收取价格不菲的代办费。

雨季里的防水攻略



盛夏里,最喜欢疾风骤雨,大雨荡涤了天上地下的污秽,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,避风挡雨本就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雨、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(若是顶层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,窗台就很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条有缝隙,或表面有明显划痕,则表明窗户密封不严,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,胶条老化也要及时打胶更换。此外,窗户门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,有条件的话可以选择做吊柜。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。