

细节决定价值 买房跳开这几个“坑”



在中国，买房是人生中一等一的大事。许多人耗尽半生积蓄，背负数十年的房贷，才如愿买上一套自己的房子。然而，许多购房者在购房置业之初，由于缺少经验、不注重细节，重金购置的房子日渐贬值。尤其是在当前房价走势不明朗的情况下，买房更需谨慎。

记者走市场、访专家，为市民朋友归纳了以下几点买房时必须注意的细节。这些细节，可以让您的房子远离贬值风险。

质量问题是最基本要素

“房屋的质量需要我们担心吗？”许多购房者会有这样的疑问。从理论上来说，住房的质量可由现场监理和竣工验收来把关，负责把关的机构要么是独立的第三方机构，要么是政府部门，跟开发商之间并未结成利益共同体，因此只需各负其责，便可以避免质量问题。

然而，现实生活中，不少房屋确确实实存在不同程度的质量问题，令购房者吃惊的是，这些“问题楼盘”竟然也能通过竣工验收。这其实说明了，开发商可以依靠一些

“盘外招”，使得问题房蒙混过关。

这类“问题楼盘”在市场上很难得到认可，而且一旦有了质量问题，其价值将大打折扣，业主若想甩手卖出，买家难寻，而且贬值幅度极大。

治安好环境好是加分项

人的健康与空气、水源等息息相关。买房重在住得放心，而房子所在处环境质量的优劣与生活质量息息相关。所以，购房时应该尽量远离污染源，如化工厂、高架、变电站以及强光源、强噪音源等，避免在重工业园区内、马路边上、机场和火车站附近购房。

相反，在远离污染，环境宜人的公园附近、湖畔的房子则更受欢迎，自己住着舒心不说，他日打算转手卖出时，需求者肯定多。

此外，治安问题也是购房者在购房置业中十分关注的问题，确实，治安关系到生命和财产的安全，如果无法得到保障的，这样的住房肯定是得不到市场认可的。所以不仅在购房前要了解治安情况，入住之后也要适当关注治安状况的变化，比如周边刑事案件发生

频率。而一旦治安环境恶化，刑事案件高发，周边住房的价格肯定会影响到。

配套齐全生活便利可保值增值

为什么市中心的房价远高于郊区？道理很简单，市中心配套齐全，生活方便。交通便利不说，超市、商场、学校、餐饮、公园、医院等均在左右。如果是位于名校或者大型商场附近，那么其品质与档次更上一层。一般而言，这样的房子只会升值，不会贬值。

所以，生活方便与否是房子保值增值最基本、最重要的因素，包括目前所具备的，也包括近期甚至未来将要实现的。例如，名校招生的调整、知名综合医院的搬迁、商场的繁荣与否等，这些都会直接影响周边房价。所以对于这些方面的因素，购房者要多方打听，进行客观评判，不要盲听盲从，以免买到手的房子贬值。其中，不得不提的便是城市规划。城市规划关系房子所占有的资源，比如教育、交通、医疗、商业等。所以，如果规划对房子的影响是有利的，那么房子增值是必然的，否则，贬值的风险极大。

好的物业锦上添花

如果说购房是一次数额巨大的买卖，那么，物业无疑是长达数十年的售后服务。住房作为一种特殊商品，其售后服务已经被越来越多的购房者重视。好的物业，不仅能让小区越发整洁、舒适，提高居住的舒适度，而且能让小区的房子在市场上更具竞争力。反之，如果物业管理不到位，会令小区日渐脏乱，影响生活质量，甚至业主与物业可能发生冲突，这类小区一般比较不受欢迎。

这8种情况下物业费可以不用交



业主拒交物业费的理由各种各样，主要包括物业公司收费不合理、开发商出售的房屋配套设施不齐全、公共设施不到位、物业公司服务不到位……一般来说业主没有办法选择物业，所以我们更要在与物业的交涉中留个心眼，保护自己的权益！

不交物业费有什么后果？

根据《物业管理条例》的规定，业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费。若违反物业服务合同约定，无正当理由逾期不交纳或拒绝交纳物业服务费的，则业主委员会有权督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业管理企业可以向人民法院起诉。对此，最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第6条进一步规定，经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业服务费，物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。因此，业主无正当理由拒交物业服务费的，将因此向物业管理企业承担违约责任，并承担败诉所带来的一切不利后果。

哪些情况可以拒交或少交？

对于不在业主缴纳范围内的，可以拒绝缴纳。1.服务质量过差可暂时拒交；2.提供未约定或未经业主同意的服务时，业主有权拒交；3.正常的物业费用缴纳从交钥匙的第二个月开始。收房后从未入住的，经确认，可以按照70%缴费；入住后（含房屋装修），但不使用住房，经确认，连续使用不超过六个月的房屋，从第七个月开始，物业费按照70%缴。

以下几种情况可以不交物业管理费

1. 因为房屋质量问题还未交房，物业费是由开发商缴纳
2. 将房屋出租，租赁合同中注明了物业费由租住户缴纳的
3. 物业公司未履行合同的服务责任的，全体业主可以拒交，但要有有力的证据
4. 物业公司没有和业主签合同
5. 物业公司提供的服务质量达不到合同约定的标准
6. 物业公司没有物价管理部门各项审批文件原件
7. 物业公司擅自扩大收费范围、提高收费标准的
8. 物业公司不经业主许可自行增加的收费项目、小区物业服务不好

如何维权？

1. 首先，要有针对性的记录违约事件发生的时间、地点、情况，保留好相应的证据，可以采取拍照、摄像或文字记录对方签字的方式；
2. 其次，采取谈判的方式，在应当缴纳物业费的时候要变被动为主动，主动去和物业公司交涉，告诉他们哪里做得不对，不应当收取你的物业费或是少收物业费，并保留好交涉的记录。一旦物业公司起诉拖欠物业费，业主可以有理有据地辩驳并非恶意拖欠。
3. 鉴于享有物业服务合同解除权的是业主委员会而不是单个业主，业主要及时向业主委员会反映诉求，没有成立业主委员会的要积极与当地的街道办、乡、镇政府沟通，早日成立业主委员会以便日后的维权。



购房须知： 6类房产不能买 买房都得避开

隐患。

(5) 顶楼房

顶楼房冬天冷夏天热，房屋散热性和保温性有限，另外，如果居住上一段时间，出现漏雨的可能性也是极高的。

(6) 户型颜值不给力的房子

户型颜值很重要，虽然不能当饭吃，但却跟居住生活息息相关。一些功能分区不合理，厨房、卫生间没有窗户或者户型独特的房子千万别买，买了住着不舒服，想要出手更难。

其他4项买房注意事项：

(1) 新房要看开发商是否具备“五证”。五证齐全、正规才能保障买房后，购房者能够顺利办理房屋产权证；二手房要看房屋产权归属情况，并在房管局查询房屋是否能够

正常上市交易。

(2) 使用规范的合同文本。合同是保障购房者权益的有效依据。购房定金、交房时间、违约责任等等都需要进行详细的规范，要不然购房者很容易吃大亏。

(3) 要注意房屋质量问题、物业管理范围和收费标准等等。

(4) 注意买房心态。不要认为房价会崩盘、不要总是犹豫、适当相信开发商或者中介、不要执着于购买十全十美的房子，心态好了，买房过程才能舒心。

购买新房、二手房都有讲究，购房者不能一直犹犹豫豫，也不能轻易地就买了一些先天不足的房子。另外，购房者买房前需要干脆利落的对房屋进行定位，如果遇到以上6种情况的房子，慎选，出问题的可能性太大。

买，还是不买？



(3) 位于工业区或高压线旁的房子

这种房子通常都会有空气污染和水污染的弊端，但是一般价格都比较低，开始可能会受人欢迎，但是考虑到环保和健康方面，这类房子真的不适合居住。购房者购买后，若想要将其出售就更难了。

(4) 近交通要道的房子

接近交通要道的房子会有大量的车流和人流，购房者会受到巨大的噪音困扰，而且还可能时常看见交通事故现场，这对购房者的身心健康都会产生影响，如果家里有老人或者小孩，出行安全方面也存在