

细节决定价值 买房跳开这几个“坑”



在中国,买房是人生中等一的大事。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,不少房屋确实确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买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受到影响。

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、最必要的因素,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。

购房须知： 6类房产不能买 买房都得避开

无论是买新房还是买二手房,购房者买房之前都需要实地看房,并对房屋的产权、户型以及各种配套进行选择。在这期间,如果购房者发现房子有问题,购房指南提醒你,慎选啊!

不多说,我们一起来看看以下6种问题房,看房买房要当心,因为以下6种房产住着难受,想要卖房更麻烦:

- (1) 产权不明的房子
 购房者都不希望自己买的房子有产权问题,不然面临的就会是各种手续、缴费甚至房子都不能过户到你名下,所以在买房屋之前,购房者必须将看中房屋的产权弄清楚。
- (2) 配套老旧的房子
 配套老旧的房子由于小区建设年代久远,小区停车位不足,绿化环境不好,物业管理不完善,如果用户型老旧的房屋申请贷款的话,还会受到各方面因素的限制。
- (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

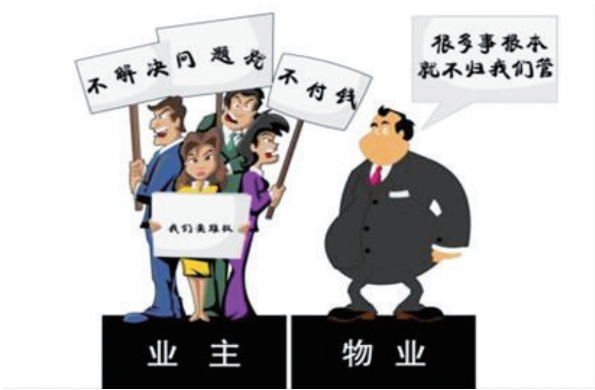
- (5) 顶楼房
 顶楼房冬天冷夏天热,房屋散热性和保温性有限,另外,如果居住上一段时间,出现漏雨的可能性也是极高的。
- (6) 户型颜值不给力的房子
 户型颜值很重要,虽然不能当饭吃,但却跟居住生活息息相关。一些功能分区不合理,厨房、卫生间没有窗户或者户型独特的房子千万别买,买了住着不舒服,想要出手更难。
- 其他4项买房注意事项:

(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。



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 仍未交纳物业费,物业服务企业请求业主支付物业费的,人民法院应予支持。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2.服务质量过差可暂时拒交3.提供未约定或未经业主同意的服务时,业主有权拒交不住未必全交: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有租住户缴纳的
- 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,不当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。

