

买房忽略这七个细节 房产会贬值数十万元

国人的家庭观念比较浓厚,因而对买房有着一特殊的情怀。即便是在如此高房价的情形下,无数青年费尽财力,购得城市一避风之所。尤其是在当前房价走势不明朗的情况下,买房更需谨慎,如若买到贬值房,受损害的不仅仅是金钱方面的,可能还有精神上的。在买房过程中有七个小细节不容忽视,如若没有考虑周全,那么你的房子可能在一夜之间贬值数十万!准备买二手房的赶紧看看如何避免购入这些差房源!

1、质量方面勿马虎

从理论上说,住房的质量可由现场监理和竣工验收把关,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。但现实情况是开发商可以依靠一些“盘外招”,使得问题房蒙混过关。但这类住房在市场上很难得到购房者的认可,一旦披上“质量差”的外衣,其价值将大打折扣。



2、配套不能“做减法”

生活方便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。一个生活区除了交通方便,还需要邮局、银行、超市、餐饮、中小学、幼儿园、公园、休闲娱乐场所等配套设施一应俱全。当然,还要看配套的品质与档次,比如周边是否有名校等。

伤直接而且持久,这是购房者应该尽量避免的。污染包括噪音、有毒气体、化学物品、强光等等。而临近高架、化工厂、变电站以及强光源等,都有可能遭受相应的污染侵害,比如汽车疾驰发出噪音、尾气、有毒气体、电磁辐射等等,而临近这些污染源的住宅,其价格自然没有竞争力。

4、物管并非锦上添花

好的物业管理,不仅能让居住的满意度提高,而且能够让小区房源在市场上更有竞争力。

业界有一种说法,卖房靠物业。该说法虽然有些言过其实,但不可否认的是,靠细腻而贴心的物业服务,确实培养了一批又一批忠实消费者。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,不可否认,很大一部分购房人就是冲着物业管理的口碑来的。相反,如果物业管理不到位,在服务过程中屡次出现问题,并多次与业主发生冲突,显然会导致购房者对这类居住小区避让不及。

好的物业公司具备两大功能,一是通过物业管理服务,提升人居环境,提高业主的生活品质;二是通过对物业的维护,使得物业保值升值。所以对于物业公司管理水平的考察,一定要细致,尽量避免服务水平一般的公司。

5、关注规划变化

规划对房价的影响是非常有力的。但并非所有的规划对房价升值都有利。房产价值在很大程度上

上与地段有关,而地段又与其所占有的资源,比如教育、交通、医疗、商业等有着很大的关系。而规划的实施,实际上是通过投资,改变其地段价值,所以规划对房价的正向影响,是随着地段价值的不断提示而得以显现。但有些规划却对房价的增值不一定有利,比如新建一条快速通道,或者新建一座大型变电站等。业主应该关注规划变化,对于那些不利于房产增值的,应及时应对。

6、居民变化要留意

小区居民的整体素质,也会影响到房价。俗话说物以类聚,人以群分。大多数人愿意选择跟自己差不多类型的人居住在一起。因此一旦发现小区居民构成出现了变化,则应该保持警觉。

7、治安环境也重要

置业买房,治安问题是首位。这样的说法虽然有些言过其实,但如果治安环境恶化,不能给人以安全感,何来安居乐业?

说到底,治安关系到生命和财产的安全,如果无法得到保障,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。

购房宝典

异地买房的注意事项

异地购房贷款攻略



据介绍,异地购房是指购房者的户口所在地和要购房屋的所在地不在同一个省份。一般市民不可能有时间和精力天天去关注异地的楼市情况。因此,异地投资购房面临的难点是信息沟通不及时和资金不充足的情况。对此,市房管局工作人员给出了几点注意事项。

首先要恰当估计你的经济实力,异地购房其形式大多是二次甚至多次置业,目的在于投资兼自住,但是房子毕竟是动辄几十万的东西,因此在购房前一定要恰当估价你的经济实力。其次,要熟悉异地买房贷款相关政策,并最终根据自己的可承受能力选择相应价位的房屋。

很多人选择异地购房,就是打算将来去购房所在的城市发展,相当于提前打好安居基础。因此,购房者异地购房必须熟悉当地的购房政策,了解当地的购房形式。如果是贷款购房,还需要了解当地的贷款利率政策,不同银行的利率可能存在差距,不同地方对于二次置业、多次置业也有不同的规定,在购房前也一定要了解清楚。

要注意的是,如果选择公积金贷款,还需了解是否可以异地使用公积金。不同地方出台不同的购房政策,如户口迁徙、政府补贴等。这些都可以在购房前,通过网络了解,或者是向楼盘销售人员询问清楚。

同时,要充分了解投资项目的背景。一般情况下,楼盘的环境和价格优惠往往容易引起购房者关注,但在下单之前一定要了解清楚房子本身的合法性,是否五证齐全以及未来区域发展等,切忌盲目跟风,不要因贪小便宜而购买了小产权房。

一般而言,合法销售的房子必须具备“五证”。只有购买五证齐全的房子,才能在日后顺利办下房屋产权证。此外,要保证资金划拨安全。异地买房需要将大量资金划转到所购城市,因此确保资金在流通过程中的安全也显得非常重要,一般不建议携带现金,而是通过银行转账,可以选择电汇、转账、支票、异地存取款等多种方式进行。一般情况而言,资金应该划到房屋所属开发企业账户,而不是售楼人员个人的账户,这一点也应该注意。

买房都有哪些误区? 这些知识一定要看不然就亏大了

挑选房子时,不要以为周围绿化好,景观“中看”就行,不要过多追求环境个性。下面为你介绍一下购房常见误区。

1、环境=绿化率

小区环境包括的内容绝不仅仅是绿化覆盖率不低于33%,它包括绿化硬质铺装,围墙、大门、活动设施,各种指示牌、水景、浮雕、雕塑、灯光设施、音响设施等,而这些内容又必须与住宅建筑形成一个有机的联合体。

绿化而言,也不是简单的绿了就可以了,而必须考虑乔木、灌木、藤本、草本、花冠木的适当配植以及四季相适宜的种植方式,而硬质铺装及活动设施应充分考虑其使用功能,如无障碍设计就有规范的严格规定,艺术品的陈设则要更多考虑其文化涵义和艺术品位。从学科来说,环境则涉猎土建、园林绿化、艺术、市政等许多工程领域,而这些都得由有丰富经验的设计人员将它们有机组合起来。

2、小区景观“中看”就行

注重人的主体性是对人本身的一种尊重,这并不是一句空话,许多具体的工作就体现了这一点。如活动设施的设置主要考虑老人、孩子的户外活动,它的尺度应与人体工程学诸尺度相适应,从材料的色彩、质地和化学性质上都要考虑人与其相接触时的舒适性和安全性以及使用的耐久性。

住宅小区里的景观不只是供居民观赏的,它必须与居民的休闲活动相匹配,也就是说居民可以徜徉其中,能够实实在在地使用这些景观设施,比如小区的集中空地做出高低错落的构筑物应该形成或大或小、或公共或私密的活动空间,以满足不同活动的使用要求,开阔的场地可以供居民集体晨练或举办群众文娱活动,而相对隐蔽的小空间则可以给居民提供阅读、交谈的场所。所以说景观不仅是给人看的,同时也应该是给人用的。

3、过多追求环境个性

而居住区中的环境设计应该是丰富多彩的,会有许多视觉上、使用上的兴奋点,而这些点必须有一个内在的秩序将它们统一组织起来,形成既独立存在又集中有序的画面,否则就是一盘散沙,而这一切的最终目的是为居民服务,而非设计师表现个人色彩的场所。

环境设计是一门综合的学科,从历史上看,西方在城市公共环境的设计中有许多不朽的典范及相关理论,而东方则在造园艺术中有着独到的匠心,就像油画与国画一样以不同的手法创造不同形式,但同样是美的生活图景,当今的环境设计则应是博采众长,继承传统来为今天的生活很好地服务。

千万不要犯的四种失误 教你买房时



1、以人均收入来分析房价泡沫程度的

对普通收入者来说,一般情况下,房价历来超出其购买承受力甚多,因此由人均收入推导出房价存在泡沫的观点很有群众市场,是破裂党、暴跌党、崩盘党、腰斩党的主要理论利器。如果说,房价是有效需求群体购买力竞争的结果,够不到门槛的群体,只是看客而已,用通俗的话来阐述,“房子不是卖给穷人的”,这话让人情何以堪,但又有多少人买“合理价位房”的梦想却在现实中破碎。

2、以价值决定价格来分析房价高低

从建筑成本、楼面价、开发成本等分析出房价的技术派,颇受尊宠,但往往却经受不了时间的考验。供需关系决定价格的观点一般不受待见,即便偶尔被承认,更多的是坚持供过于求之论点,伴随对炒房客讨伐。总之,卖方太黑心,不

买冤价房,这是不买房运动的主要动力源泉,但现实中,其成员难逃“囚徒困境”的宿命购买力达到门槛的刚需离弃组织是主要原因。

3、忽略土地相对稀缺性来分析房价

承载房子的土地,其稀缺性是决定房价及趋势的主要因素,这一般被认为是错误观点。主流观点认为,房子只是一堆钢筋混凝土砌出来的骨灰盒,高房价是炒起来的。

4、忽略自住房性能价值来分析需求刚性程度的

普遍地,自住房的居住功能(出租房即可提供)被着重强调,而自住房能提供婚育便利、更好的生活品质、成就感等性能,被漠视或否定,不买房的种种依据由此可以罗列一堆。