

年终置业四部曲之

前奏：寻找房源多艰辛

专刊记者 姜晓燕/文 宫玺/图

过年回家,时间匆匆。要买房,临阵抱佛脚可不是个好主意。在放假之前就收集好各方面信息,春节后就可以直奔售楼处了。找房,虽然只是春节置业计划的前奏,却也是起到提纲挈领作用的重要环节。

买房是件麻烦事,但最麻烦的还是寻找和判定房源,也是整个购房过程中耗时最长、投入脑力最多的环节。但是,购房者们会发现,一旦打开这个信息通道,铺天盖地的促销信息就会如大海一样涌入。报纸、户外广告、网站、短信、亲朋介绍;有用的、没用的、互佐的、矛盾的,似乎不把购房者的头脑扰乱就不善罢甘休。找房之辛苦,并非置身事外的人能够体会。而这些,对年终购房者来说,都要在假期真正到来之前敲定。

从一脸茫然到马上拍板

刘先生在烟台市的一家外企工作。一年之前他就想买一套80平方米左右的婚房,但因为常年出差在外,置业计划就一直被搁置了。“结婚证都领了,这房子就是敲不定,不知道怎么选啊!”刘先生说。说起选房子,刘先生真是“一个头两个大”。父母要求新房子不能离老两口太远,妻子又喜欢闹市区的繁华,还要考虑以后孩子上学的方便。“可是



楼市浮沉,到哪里找自己的那套房?

没有在房地产行业干的朋友,我也常年不在烟台,收集信息真是个麻烦事。”大海捞针了一年,区域是锁定了,但怎么也找不到更合适的房源。

“其实,获取信息的渠道也挺多的。”刘先生说。作为资深网络用户,刘先生把网络当做主要的信息渠道。“搜房网就不错,我和媳妇就喜欢爬他们地图上。”

与此同时,家里的老人也没闲着,天天端着报纸看广告信息,“亲戚朋友也都撒出去当‘侦察兵’了。”刘先生笑道。

经过一年的努力,回到烟台的刘先生手里终于有了几个“靠谱”的选择。“全家人都等着我过年回来拍板了,顺利的话,过了年就把新房拿下。”

上网找信息并非大海捞针

张先生把自己标榜为“资深看房者”,不是没有道理的。在为自己买了养老的房子,又为孩子挑选了婚房之后,他对如何收集购房信息,有了不少心得。

“首先可以通过网络的渠

道收集房源信息。”张先生说。“我都50多岁了,还能上网看消息,年轻人们肯定不在话下。”张先生掰着手指给我们历数了几种不同的网站,可获取的信息也不尽相同。

首先是政府类网站。通过此类网站,购房者可以了解房地产市场政策、法律法规、土地管理政策、开发商信息、产品和交易信息等。然后是专业房产信息网站,这类网站房源数据丰富,信息量大,可方便查询从别墅到商铺、从租赁到买卖等各类信息,功能强大而实用。

另外,还不能忽略房地产开发商网站。虽然这些网站主要进行企业品牌宣传,信息比较片面,但可以收集到楼盘的售后服务、物业管理等内容。最后一种是房地产中介公司网站,一般中介公司都建有自己的房产网站,提供房源查询功能,部分网站还能提供在线交易功能,局限性是只提供自己公司的房源。

“这些网站都浏览一遍后,基本对房地产市场就会有初步了解,也知道怎么下手了。”张先生说。

自己找房源一定要擦亮眼

而在业内人士看来,在网上找房子一定得注意信息是否真实,选择口碑好的中介公司和房产开发公司,这样可以确保信息更可靠。

购房者在了解了一些基本的楼盘信息后,一定要去实地考察,即使春节回家时间紧凑,也不能被收集的信息牵着鼻子走。比如,一些楼盘虽然打出优惠信息,可能只有极少几套位置、户型有缺陷的房子低价出售,以其价格作为“最低价”、“起价”。另外,“均价”听上去很优惠,可想下手时,销售人员会告诉购房者“均价”以下的都卖完了。

有很多城市已实行网上签约、网上公示制度,可先去政府相关部门网站查询。购房者自己寻找房源信息,比较省钱,也不需要交中介费,但是可能了解的信息不全面,容易忽略一些细节,产生一系列纠纷甚至经济损失,所以,可以适当委托正规的中介公司来帮你购房,这样会更快速、安全、省心一些。

年终置业四部曲之

主题：看房千万别挑花眼

文/图 专刊记者 宫玺

经历了选房的烦杂与喧扰后,无论前期信息收集多么完善全面,若没有落实到房子本身,则不免落得水中月镜中花。

而对于年终回家购房者来说,在有限的时间内一次性把房子都看遍,则需要一个缜密的计划。无论选择哪种方式,在面对形形色色的楼盘时,千万别挑花了眼。



看房,要多听多看多想

看沙盘,听介绍

黄女士曾经是某售楼处的置业顾问,她向记者介绍了看房的几个要点。进售楼处之后,首先关注的肯定是项目的沙盘。通过看沙盘以及听售楼顾问的介绍,购房者能获得不少有用信息。“楼盘的楼间距、绿化等,能够在沙盘上直接体现。周边有优势的设施,开发商肯定不会放过展现的机会。”黄女士介绍说。

对于大多数人来说,一般很难直观理解楼盘的“容积率”、“绿化率”这些数据。但在沙盘上就可以直接看出来。“楼和楼之间有多少米,中间有多少绿化带,一目了然。”黄女士说。

但是也不能完全相信沙盘。黄女士介绍说,有些售楼处的沙盘可能做些手脚,让建筑之间的空间看起来大一些。还有些周边设施,也仅仅停留在规划阶段,不一定能实现,却可能被有些开发商拿来大做文章。

“所以,除了看沙盘,听介绍,一定要到楼盘所在位置亲自考察一下。”黄女士说。

观户型,察质量

售楼处一般设有户型模型展示,购房者可以对户型结构有直观的印象。“多年前人们只关注面积,但现在人们对房屋其他方面的关注度更高一些。”黄女士介绍说,户型的内外配比、房间结构,越来越被购房者们重视。同一层楼的不同房源,购房者可能就因为光照原因而放弃面积更大、单价更便宜的户型,而选择朝南的、单价更高的小户型。

黄女士说,现在比较流行的是大厅小厨,以及客卧分离。大厅小厨可以提供更多的活动空间,而客卧分离则能保证私密性和舒适性。“尤其是年轻人,比较少下厨房,但却可能有比较多的朋友、同事,这种设计理念非常符合他们的生活习惯。”

同时,建筑质量也是不能忽略的。购房者可以在现场考察已建好楼层的质量,或者通过了解建筑方之前的产品来间接了解本楼盘的质量。“如果有在建筑行业从业的朋友,带着去看看,那就更好了。”黄女士说。

小方面,不忽视

在看房时,有些事很容易被忽略,但对居住的舒适性却非常重要。

“一定要看人车分流设计。”黄女士强调,有些楼盘人车分流设计不合理,小区里行人和汽车混杂,很容易出现安全隐患。“尤其是当小区里孩子多的时候,开车不小心就会酿成悲剧。”黄女士说。

另外,车位的配比也要详细了解。车位和住户的比例是多少,出售和出租的比例如何,地上车位的位置在哪里,地下车库与楼栋结合是否紧密,一定要了解清楚。现在买车的人越来越多,如果车位数量不能满足需求,难免会出现各种矛盾。

再者,景观设计也要实用性 with 观赏性并重。如果小区内有水体设计,还要关注安全性。如果物业管理跟不上,水体很可能带来生态污染。“如果能做到春有花、夏有荫、秋有果、冬有青,并且能合理搭配,就再好不过了。”黄女士说。



楼市情报站

保利·香榭里公馆可领取新春大礼包

保利·香榭里公馆新春业主答谢精彩继续。1月10日起凡保利·香榭里公馆业主即可到售楼处领取由烟台保利置业倾情准备的新春大礼包一份,内涵春联、福字一套。保利·香榭里公馆现均价7200元/平方米,保利悠悦在故乡,新年置业计划全面启动。保利·香榭里公馆三期116平方米舒适三居,现在限量预约。143-173平方米阔绰三居,应市加推。75-170平方米醇熟现房即买即住,购房送小棚。

辰源雅景一期特价房2000抵2万2

辰源雅景一期现房加推,11层双阳卧、南北通透、全明户型86平方米,社区中心楼王精品,优质产品亲民低价入市,还您安居梦想。一期产品预计2014年6月30日交房。

现举行特惠活动,一期98平方米特价房源交2千抵2万2,直减2万;二期4900元/平方米起价,认筹进行中,限时优惠交2万抵3万。

中铁·逸都本月购房送2万元红包

中铁·逸都现高层均价为7200元/平方米,现购房按揭9.9折优惠、一次性付款享9.8折优惠,本月买房还送2万元红包。一期现房入住,二期正在做外立面。中铁·逸都公寓初步计划将于年后推出,敬请期待。

万科·御龙山打造梦幻婚纱派对

“万科御龙山网上售楼处”携手安娜公主新婚会馆共同举办2014梦幻婚纱派对。御龙山东业主及安娜公主客户一起聚首御龙山,品美景、赏婚纱。万科·御龙山现在购房全款9.8折,按揭9.9折。回馈万众厚爱,万科·御龙山在所推有限房源之上再次推出6号景观楼王,御领中央绿轴,尊享约140平方米鲜氧阔景华府!续写璀璨传奇,华奢钻石珍品展即将优雅启幕。一湖璀璨半山倾城,奢享城市中的养生大境;城市双区中央,丰富配套尽享;舒适户型规划,打造层峰人士雅致空间!

万光·府前花园三期小高层抢先看

万光·府前花园三期93-147平方米一梯两户小高层抢先看,三期推出时间和价格待定。三期共有12、14、16、17、19、20、36号楼推出。

容大·东海岸现在均价7000元

容大·东海岸现在均价7000元/平方米,120平方米空中花园持续推出,容大·东海岸年度典藏户型感恩推出,岁末礼宾欢乐送火爆开启,120-160平方米实楼样板间已经开放,书香府第商业街招商也正在进行。