

置业是个技术活儿,首次购房要多多储备看房常识

买房不要被样板间忽悠了眼

很多人都说现在是刚需购房的好时机,有迫切买房需要的可以择机出手了。但买房毕竟是个颇有“技术含量”的活儿,不能一时头脑发热就买回来了。尤其是第一次买新房的人,很容易被卖方五花八门的名词、说法搞花了眼,茫然失措。所以上售楼处多看看,跟售楼员多聊聊,实地多考察考察——这些都是必须的。而且前提是得带着足够的知识储备去,有的放矢,最大限度地规避意外和风险,才能买到满意的房子。



考察要彻底,不能走马观花

在看楼盘的时候,对于周边环境和小区环境要做到尽可能充分地了解和认知,比如是否有来自周围马路、市场等噪音的干扰;楼盘隔音效果是不是良好,别在入住之后才发现邻居说话做饭都可以听得清清楚楚。最好能看实景现房,如果不能看现房,可以在参观开发商展示材料和工艺流程中多加了解,尤其是墙体的厚度不能忽视,比如户内居室的隔音厚度应该在80-90毫米以上;特别是临街的户型,窗子的隔音也要重点考虑,要看其是否利用了多层真空玻璃,能否达到最

佳隔音效果等。

而住宅的保暖问题理应引起购房者的关注。目前,一些楼盘还在采用落后的外墙内保温技术,其保温层极易在装修中遭到破坏,而且,由于户内梁柱与墙体错综复杂,也会使保温层多处断裂,影响保温效果。所以要考察开发商在建筑时采用的外墙外保温技术是否符合国家标准。还要再提一下,影响保温效果的还有窗户,如今铸铁窗早已被淘汰,铝合金窗虽然美观耐用,但导热系数太高,比较理想的保温型窗户是塑钢窗。

各项软硬配套要核实清楚

不少项目都是高层甚至大高层产品,电梯开始成为一个日益重要的指标。首先要看电梯的匹配数量,当然匹配的户数越少越便利。在选房时,注意卧室不能紧邻电梯井,否则电梯运行时噪音会影响业主休息。另外,在节假日看房,交通问题也需要谨慎考量。因为是假期,交通状况会比平时缓解许多,所以无论是公交线路还是自己开车,到达项目所用的时间都比平时节省。

除了交通,周边的医院、学校、购物市场等生活配套以及

景观环境也不能仅仅听销售人员的一面之词,需要现场的实地考察。如果是规划建设中的配套设施,最好能在签署合同时写进合同里。

必须注意的是,物业管理水平的高低直接影响到业主未来生活的品质,对于开发商提供的没有服务经验的物业公司,业主的风险相对来说是比较大的。这一点外来大品牌开发商做得普遍较好,所以在选择楼盘时,大品牌的品质地产还是比较稳妥和有保证的。

别被低价蒙蔽了双眼

目前,有些楼盘的价格一直不低,但在销售时,却以一个非常诱人的起价来吸引购房者,一般情况下,这样价格的房屋往往仅有一两套而已,而且多是整个项目中户型、朝向等最差的一两套。即便如此,这样的房子往往也是一般购房者购买不到的,不是已经卖出了,就是被内部认购掉了。所以,在考察选定项目的时候,最好要提前了解该项目的整体价格区间,并明确自身的购买实力,不要被开发商的低价策略所诱惑。

另外,从长远看,即便是购

置自用住宅,也应有投资眼光,所以并非价格低的就是值得买的,因为房产最大的特性在于增值保值功能。如购置的房产没有与市场的增值同步,实际就意味着贬值亏损。由于房地产是一种具有特殊属性的商品,其使用期长,耐用性强,而且缘于土地的稀缺性、有限性和不可再生性,以及人们对住房、用房要求的必需性和不断增长性,使得房地产的价格长期以来处于不断上涨的趋势,所以,在自身资金条件允许的情况下,选择保值增值能力强的楼盘也是必要的。



别轻信体验式销售的诱惑

如今,不少项目都以体验式销售赢得购房者的青睐,所以样板间往往成为开发商下大工夫精雕细琢的展示空间,购房者在考察时,往往被美轮美奂的样板间所打动。事实上,交房标准和样板间展示的内容是有差别的,特别是精装修的产品,样板间内的不少摆设与装饰在实际交房时都没有,而且利用灯光等装饰效果给消费者营造的这个虚幻的空间往往与业主交房房间是不同的。

不可否认,有些开发商,往往不惜工本花大价钱聘请大牌设计师,选用高档豪华的进口材料,使样板间富丽堂皇,华贵典雅。而对于普通购房人而言,这样的装饰是日后

绝对达不到的,所以也别太当真。

特别需要提醒的是,不排除有将样板间的面积放大同时把家具的尺度缩小,以实现参观者视觉上的空间宽敞欺骗行为,这些,购房者在考察时都要细心注意,不妨带上皮尺现场丈量,以作为日后对比的依据。

在考察样板间时,购房者还要对基本交付标准清晰,比如卫生间和厨房的具体家居产品的品牌品质有了初步了解,对基础家装的工艺水平也要有个准确的认识,比如瓷砖、壁纸的铺贴是否专业、平整美观等等,如果样板间的工艺都做不好,可以想见交房时,其装修水平也好不到哪儿去。

选理想婚房 备齐6要素

要素一:未来预测。

购房前不妨做一下自我预测,了解自己这段时间里,可能会有什么样的事发生,会有哪些大的花向,以此决定自己该买怎样的、多大的婚房。

要素二:预算数额。

据婚房调查显示,现时准新人大部分选择贷款购房。所以,建议新人们据自身情况尽量选择贷款年限较长的类型,以缓解自身的还贷压力,保证生活质量。建议每月还贷数额最好控制在家庭总收入的30%左右。

要素三:商业配套。

开门七件事,柴、米、油、盐、酱、醋、茶,缺少任何一样都会使生活受到影响。一般来说,小区周边有商场是比较理想的,不仅可以解决生活用品的一站式购买,而且可以降低不少生活成本。

要素四:教育设施。

如果打算结婚后两年内生子,那么,教育配套也应该被重视。在条件许可的情况下,应尽量挑选教育资源较好的社区,否则将来“择校费”可是一笔沉重的负担。

要素五:房型标准。

很多新人首次购婚房往往喜欢买面积大的房型。虽然看似目光长远,但是入住后往往会造成空间浪费,同时存在贷款压力大等负面影响。所以新人首次购房还是应选择面积适中的房型。

要素六:停车位。

买完房子资金还有一定富余,可以考虑购买私家车。但目前因私家车数量每年递增,造成了“买车容易停车难”的现象,因此在这方面,不妨未雨绸缪。

买房应该关注三大屋外细节

临时停车位

据调查显示,近年新建的小区,车位配比虽达到1:1甚至更高,但多数为“只售不租”的地下车位,地面临时车位较少。在地下车库和车位动辄售价10多万元/个的情况下,临时车位成为业主争抢的资源。因此,消费者在买房之初,应该根据小区平面规划图,向开发商详细了解临时停车位的配比与使用情况。

地下车库设计

有些小区的地下车库未设门禁系统,从地下车库乘电梯或楼梯可直达楼内各层,导致一层大门的门禁形同虚设。还有一些小区把地下车库的出入口开在南面,由于目前户型设计中卧室多为朝南,夜晚进进出出的车子会影响住户休息。此外,有些小区的地下车库高度较低,装修运货车开不进去,导致业主无法直接通过电梯把装修材料运到家门口,费时费力的活多了很多。

邻里间距

在国家建筑规范的相关条文中,对楼间距的合理范围有明确规定。当前绝大多数楼盘的规划设计也都遵循这些规定。但有时考虑欠周,导致业主抱怨邻里间距不够“文明”和“隐私”。何先生在市中心某楼盘买了一套复式结构的房子,住进去才发现,阳台隔壁就是另一户的卫生间,轻易就能爬进隔壁人家的浴室,万一两家出点事情,双方都说不清楚。