

业内人士支招选购改善型房产

提升居住质量首选品牌地产商

二次购房属改善型需求,因此购房者对于地段、配套、保值性等方面的要求也比首次置业标准高。那么,改善型需求购房者如何买到适合自己的房子呢?



巧用公积金贷款缓解月供压力

案例1:“我想选购一套120至140平方米的三居室,但由于资金不足,只有先卖掉原来的房子,这样既可解资金之困又可获首套房优惠,正好一举两得。”市民李女士决定卖掉原来60多平方米的小面积旧房,加入置业升级的队伍。

建议:按照现行公积金贷款政策,购房前必须出售已有房产,让房产记录“清零”才能符合首次置业标准,达到申请足额公积金的条件。

缩短置换时间尽量一步到位

案例2:市民马女士名下虽然有一套100平方米左右的老房子,但周边环境配套不是很好,为了给孩子提供更好的成长环境,她准备再买套房。然而,在几次看房过程中,由于政策的限制,使他们陷入两难境地。马女士说,因为一直很犹豫,导致一早看好的房子现在

并享受到房贷优惠利率。如果第一次置业已经动用了商业贷款,则不管购买的是普通住宅还是非普通住宅,再次申请请按揭,一律按“二套房”对待。

另外,对于“二套房”放贷,公积金首付虽也提高至5成,但相比较商业贷款,公积金贷款利率仍旧相对优惠。因此,“二套房”应尽量选择公积金贷款,这样既实惠又能缓解月供压力。

已经卖光了。

建议:对于已有一套房的改善型购房者,要尽量提前安排好自己的置换计划,缩短时间差,不要延误时间错过购房好时机。有些准备置业升级的购房者就是想卖得高买得低,没能从自身的需求出发,果断做出判断和决定。



挑选配套完整的宜居户型

案例3:市民刘先生在市区有一套小居室,原本是拿来投资或自住,但只要家里人一多,就显得非常狭小。因而,他准备在学校附近买套大户型,改善全家的居住环境。

建议:改善型需求的购房者对二套房的要求比首置更加明确,家庭人口较多,对于居住空间和交通、教育等配套的要求也会逐渐提升。所以,为了兼顾每个家庭成员的生活习惯,除了要关注采光、南

北通透性及卧室朝向等常规要素及功能间是否合理外,还要注意选择信誉好、口碑好的品牌地产商,通常与这样的小区所匹配的物业公司,服务都比较周到。

随着交通日渐发达,很多一线品牌开发商开发的房子,在质量和物业各方面都有保证。如果在非主城区置业,挑选配套完整、宜居环境上佳的户型来改善生活品质,也是不错的选择。
(华西)

春节前后是买房好时机 正值工程重要节点,房价合理出手趁早

买房时很多人会考虑是该今年买还是明年买?开盘的时候买还是尾盘的时候买?有的人大盘算,一旦买了房子,万一价格降了岂不亏了?春节前后,绝大部分的专家都会建议你:该出手的时候就出手!

春节前后是工程的重要节点,开发商的资金要求量比较大,所以此时会出台一些以价换量的优惠政策,很多楼盘会在此期间释放较大优惠,对购房者而言,此时购房正当其时。

从目前的房地产发展趋势来看,房价还是有上涨空间,还会平缓上涨,部分购房者观望楼市,希望房地产市场的价格能够降下去,但是就目前的情况来看,下跌的这种可能性不大。首先,钢筋等建材价格在涨,地价在涨,人工工资在涨,因此,出手越早,就越划算。

如果换一个角度看,房子不只是一个建筑,还是一个家,那么结婚和买房都奔向一个目的地:构建幸福美好新生活。春

节前后,不少有结婚计划的年轻人又开始构筑属于自己的“温馨小屋”。对于已有结婚计划的年轻人来说,这期间也不失为一个买房的好时机,既可以拿到较低的优惠,又能趁此机会向心上人求婚,真是喜上加喜。

春节前后,考察和考虑的时间会比较充裕,下决定也没那么仓促。另一方面,如果真心在这期间,家人会比平时更容易聚在一起看楼选购,而且,全

家人的意见绝对比个人意见更立体、更全面。有了全家人一起作参谋,相信买房子时会更加理性。

如何选择心仪的楼盘方面,建议消费者先给自己一个定位,比如想买什么区域,交通是否方便等。再朝着这些方面去寻找楼盘,对比楼盘综合实力,选到好房并不难。要客观、全面考虑房型、环境、配套、性价比、交通、价格等因素。
(综合)

买房不应忽略五大空间

买房子是关系后半生活环境的重大决定,所以选房子要慎重,选房的五大空间要素你一定不能忽视。

家政空间

家是过日子的地方,柴米油盐构成了家居生活的重要部分。因此,选房首先要考虑就餐、做饭、洗衣、储物等家政活动对空间的需求,因为它们对于未来生活质量有着决定作用,一点儿都不能含糊。

自由空间

家庭的结构和人口是“发展变化”的,尤其是对于25-35岁的年轻人来说,由于他们经济实力所限,所购房屋一般为中小户型,但随着个人事业的进步,很快就有了加大空间的需要与资金。

因此,居室中有足够的可变空间是必要的。目前有些居室采用预应力或框架结构,整个户型中无承重墙,以满足自由组合房间的需要;一些项目中的中小户型居室在相邻两户间留有非承重墙的通道,以满足客户必要时收购邻居家、二户合一户的潜在需求。

停车空间

随着家庭轿车的逐渐普及,车位与车位的矛盾日益突出。车库是住户无法改变的房屋硬件,如果没有留出足够的停车空间,可能对住户未来的生活造成极大不便。

因此,车库这种不可变的设施是否齐备,也应重点考虑。

沟通空间

现在,家的概念已不再局限于居室内,人们希望有与邻居交流的场合。在会所、社区庭院中,通过活动,邻居间可以建立良好的沟通,形成融洽的群落。

与居室空间相比,社区空间和车库一样,是买房人无法改变的,因此发展商是否重视园林的设计、会所建造是非常重要的,这将直接决定今后你住进社区后是否感觉舒适、融洽。

网络空间

IC卡、安防系统、小区局域网……随着科技的飞速发展,用不了多少时间,这些现在还算领先的配套很快就将成为住宅设计中的必备要素。

智能化的主要特征是光缆通讯的大规模应用,智能化、家庭办公等都建立在光缆入户这一硬件基础上。所以做好预留光纤通道和足够的出口带宽是保证服务超前性的前提。考察房子时不能忽略这一点。

