

刚需买房迫切性高,更需谨慎出手

买期房，资金最好分批次投入



2014年,很多购房者开始抓紧了购房脚步,希望在新的一年里“马上有房”。然而近段时间关于2014年楼市继续看涨的声音又见诸媒体。对此购房专家表示,对于缺乏经验的首次购房者来说,越是在这种时候,越不能急于求成。当前刚需购房者有一个特点,那就是购房的迫切性非常高,但是缺少购房经验。所以,市民买房一方面要谨慎出手。

比着荷包买房子,规划好各项支出

理性和有规划的消费是购房的前提。为了避免冲动购房,买房前购房者必须要明确两个问题:为什么要买房?到底需要什么样的房子?弄清这两个方面的内容,对绝大多数购房者都有所帮助。买房前准备的资金数额,决定了买房中的一切重要行为。

初次置业者多数是年轻人,刚工作不久,积蓄不多,因此在购房时应该量力而行,不要追求一步到位,一味图大追求豪华,以免给自己造成巨大的经济压力。应当根据自己的收入、支出等实际情况来确定适合自己的楼盘。不要一买房就是要买三室两厅,一步到位。而是从自己的实际情况出发,

好好规划一下,其实能满足基本的居住需求就好,避免出现不必要的额外负担,而培养有梯度的消费观很重要。

现在,买的卖的都几近“疯狂”了。越是疯狂的时候越要冷静,尤其是价格,决定了你目前的开支,后续的月供,还有装修等。开发商给出的价格,往往不外采取先加价后优惠,直接限定房源的优惠、抽奖或赠送优惠、全屋提供一定装修标准的赠送式销售,这些成本,开发商都已经计入到房价中。所以对于成交价,才是你关心的重点,既要作横向比较,看看其他类似楼盘价格如何,再就是结合自己当初制订的购房预算进行比较,超出太多的话,得慎重。



恶补之后再买房,考察好开发商

房价居高不下,买房可不是儿戏,因此,初次置业者在买房前学习了解一些房地产基础知识是必需的。对于房地产这个对售购双方来说信息不对称的市场,消费者主动缩小信息差距,总会减少盲目购买或者上当受骗的机会。因为房地产市场是一个正在发展和逐步成熟的新兴产业,所以购房者在准备购房之前更需要对楼市有所了解。

购房出现问题,大多是购房者选择了那些实力不强、信誉不好的开发商,从而造成不

能按时交房,质量太差等问题。因此,购房者首先要选好公司,选择那些信誉好,实力强的大企业。这些公司考虑到信誉,都能做到按期按质交房。

购房时,有的公司对一次性交费的优惠很大,有的达到了5%以上,这确实是一笔不小的开支。购现房不妨为之,购期房则要慎重了。如果一次性交费,到时开发商不能按时交房,购房者去要求赔偿,几乎难以奏效。如果钱未一次交清,则可凭未付余款去交涉,购房者便由被动变主动了。

购房合同签订 必须请律师办

买房下定金时应注意明确所购房屋的具体位置、面积、价格;明确签正式买卖合同时间;明确定金数额和交付时间;明确定金退还形式。同时,购房者不要仅仅根据样板间作出主观判断,还应充分考虑实际购买房屋的环境、布局的差异。比如家具摆设的差异、装修材质的差异、施工粗细的差异、设计细节的差异等问题。

购房是一件大事,有的花费几万、十几万、甚至几十万、上百万元。如今购房引发的纠纷也越来越多,在购期房中,其潜在风险很大,那么如何避

免它,或者在发生纠纷时,如何对自己有利呢?为了实现上述目的,业内人士建议,购房者在与开发商进行购房合同的签订时,要请律师去办理,以保障自己的合法权益。

签订购房合同时,合同也有规范化的样本,但是在政策多变期间,买家还是要谨慎签订合同,尤其是一些细节,需要有明确的约定。有两点尤其重要,那就是要约定贷款按揭办不下来时的处理方式;以及约定对双方公平的违约责任及合同解除条件。这是避免在时下贷款政策多变下,可能发生的纠纷问题。

首次购买房子要知道的事儿

对于多数的年轻人,买房是一辈子的事,购房不应盲目跟风而应谨慎。一手房购房手续流程与二手房的购房手续流程具体细节不同,但大致上的步骤是大同小异的,所需要的相关材料也差不多。在此为您整理了购房前需要的材料以及购房手续流程步骤。

购房前要准备这些材料:身份证,户口本,有效的收入证明,婚姻证明,首期房款证明,银行流水存折,没有信用不良的记录能为您节省许多不必要的麻烦。

购房的手续流程如下:

看房验明产权

买房一定要看土地、房屋产权的关系是否明晰,有无遗留纠纷问题,防止一房两卖;审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性。注意产权证上的业主姓名与售房者是否相符,有无抵押或共有人等;要搞清楚所购房子是商品房,集资房还是经济适用住房。集资房需要单位盖章后才能真正上市交易,而经济适用住房要住满5年才能上市交易。

如果是期房首先了解开发商是不是已具备商品房预售资格,也就是查看“五证”是否齐全。五证是指《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》。

签订合同要看清楚

确认买卖双方合法身份,签署房产中介合同前一要审查其资格,看是否办理了工商登记手续;审查对方的委托授权书,以确认对方是卖主的合法代理人。签订《买卖契约》时,买方需交纳购房首付款或订金,切记此款应亲自交给卖主,并由卖主出具收据。交给其他人,一定要审查对方的委托授权书,以确认对方是否是卖主的合法代理人。

办理手续须谨慎

必要程序不能简化经过选房、看房、签合同三个步骤后,将进入买房的实质性阶段。具体是:房屋面积测绘、房屋价值评估、房屋抵押贷款、房屋产权过户、取得回款。

购房后应尽快办理房产证,并督促卖方尽快迁出户口;千万不要简化程序,不要私下交易,要合法、彻底办理过户手续。产权过户必须报经产权部门才能完成过户手续。

交房验收需仔细

按照合同约定执行办理完所有手续后,买卖双方按合同条款交接房屋,验收房内不得拆除的房屋装修和附属设施,验收合格后买方付款。买方在未取得房产证前,不应付清全部房款。

关于税费的交纳应在《买卖契约》中注明由哪一方缴纳,未注明的要按照规定各自承担;最后,按照房地产交易中心规定,领取房产证时,必须本人到场,如本人因故不能到场领证,应提前办理委托领证公证手续。

户型很重要,对周边环境要有数

选择户型最关键的是你的生活需求,这就像老百姓常说的一句话,“鞋子磕不磕脚,只有自己知道”。户型的好坏,直接决定了将来居住的舒适程度。再好的地段,再好的绿化,如果户型不好,品质生活根本无从谈起。面对开发商提供的各种户型,购房者应该怎样选择呢?业内人士建议,在选择户型的过程中,购房者除了要看规划图和沙盘,确定房子所处的位置外,内部空间

的规划和布局也应在购房过程中特别注意,以免事后遗憾。

此外,购期房不像买现房,现买现住,周边的环境一清二楚。买期房有一个过程,因此对周边环境的潜在变化,要心中有数,看一看买期房之处是否有环境恶化的可能,有没有制造“三废”的工厂也在建设。购房就是为了购一间称心房,如果周边环境不好,又有什么意义呢?