

刚需一族如何挑一套好房子

不要总盼楼市崩盘

8月份,在一家媒体工作的杨先生终于买房了,因为年近30岁的他时刻面临着结婚的问题。盼着房价大降的他,错过了一个又一个买房

时机。不仅没赶上均价2000元/平方米的好时代,甚至也错过了3000元/平方米的2009年,只能在2012年的4500元/平方米时买了房子。

这对刚需一族来说,可能很残忍,但是很现实。在当下市场环境中,能够影响房价的主要因素有两个,一个是土地,另一个是货币。

目前,由于受到“耕地红线”的限制,土地没有放开供应,导致供需结构失衡,房价上涨;然而如果盼着房价降到底再买房,你还等得及吗?

准备工作要做好

对于刚需一族来说,购房的首要任务是寻找合适的房源,并具备一定的购房常识。

所以,有必要及时了解房地产

市场政策、法律法规、土地管理、开发商信息、产品和交易信息等,才能灵活应对多变的房地产市场。一般可以先着重挑几家自己比较满

意的楼盘,再详细了解企业品牌、楼盘资料、物业管理等详细信息。

另外,通过房地产中介公司寻找房源,省时省力但不省钱。中介

公司能很快按照客户需求找到合适的房源,并且免费带客户看房,缺点就是中介费会对准备结婚的年轻人造成经济上不必要的负担。

性价比高才是王道

对于刚需一族来说,尽管资金不足,但对于房子的要求还是很高的,毕竟要“一

分价钱一分货”嘛!比如说,对于户型的要求非常苛刻,既要时尚新颖,又要有足够

的私密空间,所以新型复式结构和两居室结构都是不错的选择。但是,不论是从经济

角度看还是从使用方面来说,不勉强、不浪费是最好的选择。

先定地段再选户型

选择购买一室还是两室,这就要在使用功能和购房成本上作比较。买一房虽然便宜,但有了孩子以后很不方便,早晚要换房;而

要想买便宜一点的两室,就要牺牲一定的便利性往城市周边选择。

对此,业内人士建议,地段首

先关系到实际居住的便利度,而对新婚夫妇来说,还关系到以后孩子的入学问题,其次关系到房屋的抗跌性。所以说,在自身经济

条件允许的情况下,最好在选定置业区域后,再根据手头资金去找合适的房源,看看自己能买多大的房子。

配套完善很重要

很多刚刚结婚的新人资金有限,买房、买车不能同步实现。如果离工作地点太远,交通上可能会造成一些不便。建议可适当兼顾双方上班时间成本、交通费用成本,同时

考虑就近照顾父母。这样看来,那些距离新人单位、父母都比较近的位置是首选;而公交便捷或是有轨道交通的地点可作为考虑的重点。

在各档次的商业设施配套中,

那些与生活直接相关的如菜市场、小餐馆等,才是新人需要首先关注的。购买时应考虑到入住后买东西有市场,看病有医院,孩子有托儿所、幼儿园,邮局、银行等基础生活

配套也不可或缺。同时满足两代或三代人居住的婚房,应提前考虑未来孩子的就学及老人的就医问题。以就近、便利原则为主,至于其他配套,则不必好高骛远。

买二手房算好总账 提防净价陷阱



由于房价飞涨,眼下二手房市场成为卖方市场,很多交易采取“房屋净价”的付款方式。看起来还实惠的价格,其实最终买下来并不便宜。日前,刚刚交了购房定金的赵女士通过本报提醒准备购房的人,

采用这种付款方式务必小心,以免落入对方设下的陷阱。

赵女士介绍,前不久,她看中了东部某新型小区的一套二手房,面积90平方米,价格36万元,这套房子无论从户型、地段、楼层还

是价格方面,赵女士觉得比较满意。中介告诉她,有好几个客户急着买,如果不交定金,可能就会错过机会,“好房不等人”。当时赵女士头脑一热就交了定金,并答应第二天签订合同。

可是,当她去签合同的时候,卖家告诉她,36万元只是房屋净价,在买卖过程中产生的任何费用,卖家都不承担。不仅如此,该房还附带一个十多平米的地下室,必须一并购买,价格为4万元。加上中介费、贷款费用,赵女士让中介算了算,买下这套房子,最少也得40多万元。

原本赵女士手头只有10几万元,想靠贷款给卖

家其余的房款,谁知这一下子多出来好几万,赵女士一时不知所措。

据了解,在二手房交易的过程中,买卖双方均需要按照国家规定缴纳相关费用,买方需要缴纳的费用有印花税、契税、交易手续费、工本费等,若需要办理银行按揭,买方还需要交公证费、抵押登记代办费、评估费等。卖方需要缴纳的费用有印花税等,若不符合一定的条件,卖方还有可能要缴营业税、个人所得税等。所谓的“房屋净价”就指卖方将本该自己要交纳的费用全部转嫁给买方,自己不承担任何费用。

选购卫浴五金 看听摸辨别优劣

卫浴五金种类繁多,大到置物架小到皂碟由于材质不同、价格不同、档次不同,以方便不同家庭的购买需要,那么如何来选购呢?

浴室五金件想常用常新,就先看看镀层好不好,一般来说,表面越光亮细腻,镜面效果越明显,镀层工艺处理得越好;

看材质本色,铬色精致耐看,还有镜面效果,不锈钢和氧化铝五金的色彩要稍逊,全铜镀铬的卫浴五金件已成为市场的主流。铬色镀层不是只在表面电镀上一层铬那么简单,考虑到卫浴环境的潮湿,卫浴五金在出厂时往往

要经过多层电镀抵御腐蚀和氧化处理。全铜五金最贵,铜锌合金五金件价位适中,不锈钢和氧化铝五金价格介于两者之间。

听商家对产品的介绍,主要是对镀层的介绍,好的卫浴五金不仅经历了前期的打磨、抛光、除尘,而且还有多达六七层的镀镍和镀铬的电镀工序,镀层越多,质量就越好;

可以用握的方法看材质的好坏,有的商家会用铸铁材质冒充全铜或铜锌合金五金,手握五金件两三秒后松开,雾气和痕迹很快消失的基本可以判定是铜质,如果雾气、痕迹久久不散,很有可能材质非铜。

您适合购买哪一类二手房

年初至今,我市二手房市场呈现逐渐升温趋势,市民购房更加理性化,不仅关注新楼盘,二手房以其地段好、交通顺、户型小、总价低等优势正被越来越多百姓所了解和接受。那么,对不同类型的购房人群,买哪种二手房更为适合自己呢?相关人士根据二手房销售情况,分析了不同人群最适合购买的几类二手房,希望能给读者购买二手房提供参考。

第一类:单身贵族型

当今社会上的单身贵族多数还处于起步阶段的年轻人,对于他们来说,购房应首先考虑方便、实用,不必一步到位。因此这类人群在选择购二手房时应当尽量选择购买市区中心或公共交通便利的区域住宅,以保证生活方便,房产的升值潜力也较大。

第二类:结婚购房型

结婚买房,经济实力是关键问题。一般年轻人结婚时没有太多积蓄,所以对婚房要求也不应过高。小两口结婚应该算计

着花钱,除根据自己购房特定因素外(如年限、格局、地点等),购房时尽量选择小户型和满两年商品房等这样免税或低税的房屋,能节约开支。

第三类:家居生活型

如果孩子较小,需考虑未来上学等因素,购买校区附近房产相对合适。如果是日常家居生活,建议购买一些地点较好、交通情况便利的二手房比较适合。

第四类:孝敬父母型

为父母养老买房,老

人图的是个安静。要远离喧闹、嘈杂。因此,建议选择一些小区环境较好,周围环境肃静、污染程度不高的房产。

第五类:投资理财型

与股票、期货、外汇、黄金、基金、债券等各种其他投资形式相比,房产投资是一种保值、增值的投资品种。如消费者想通过购买二手房转而投入租赁市场以获取长期稳定收益,建议购买一些户型较小、地点极佳的房产,以确保投资的增值空间。



记者帮办

如果您在办理购房、交房手续时遇到困难和问题,请与本刊记者联系,我们将帮您协调解决遇到的难题。

咨询电话:
0632-6572972
QQ:2669368849
邮 箱:qlwbsg@163.com

本刊记者:盛刚