

“看房帝”教你如何买房

# 不能只看户型图还要看楼栋平面图



日前,笔者在某知名房产论坛上看到一篇被网友膜拜为神帖的“看房帖”,发布该帖的楼主也被网友们尊称为史上最牛“看房帝”。该帖中,这名网友总结出看房四大要素。

**一、首先到售楼部,需要看的是土地证。**

开发商拿地后,都有个土地使用证,这个俗称大土地证。等房子卖完后,业主的房产证办出来,这个大土地证再分割

成小土地证。大土地证封面的颜色是金色的,而业主拿到的土地证封面为红色的。

土地证上住宅部分的使用年限越靠后越好。有的开发商拿地很早,比如是2006年拿的地,2012年才开始开发预售,等房子2014年交房,到2076年就只剩下62年了。

**二、开发地块的位置要在地图上定位,最好是卫星地图。**

售楼部都有个示意图,但

是这个图是极其粗糙的,而且往往有误导的嫌疑。因此,将开发地块直接在卫星地图上找到,以了解地块周围的情况。最好和规划图结合起来,对地块周围的道路、设施做比较透彻的了解。比如某人买了郊区一个楼盘,买的时候,看了看模型就下单了,结果几年后,他房子下面修了一条大马路,而当时购买的时候,那还是一片菜地。

**三、地块整体布局和方位要搞清楚。**

现在全国大都市80%以上是高密楼盘,如果这些楼全部做在沙盘上,会显得非常密,对销售会有负面作用。开发商啊,他们会把正在销售的楼装在沙盘上,没有销售,或者已经售完的楼用低矮的水晶体代替。这样看房客很容易被迷惑。所以,最好看看地块的平面布局图,这个图有的开发商不会展示出来,要问他们要。这个图上会标有地块上的所有建筑物,楼层也会写出来。楼与楼之间的距离一般也会标示出来。此外,还有个关键的问题,东南西北要搞清楚,日照走向也要搞清楚。

**四、不能只看户型图,一定要看楼栋平面图。**

很多人只看看户型图,然后再看看样板间就下单。目前成都在售的房子一般都是X梯多户的,邻里之间难免出现对视及光线遮挡情况。有些户型单独看好得很,实地看,原来被别的户型挡住了大部分光线。有的户型生活阳台离楼道窗口极近,从楼道窗口可以轻松翻入生活阳台,搞得最后入住,买了30楼也要装防盗窗。这个图也需要问售楼部要,一般情况,售楼小姐不会愿意给你看,要坚持要,不给看就不下单。

(华西)

## 维护自身合法权益 卖房注意四大环节

**明确方式期限**

卖方大多数情况下会通过中介公司予以挂牌出售。卖方在挂牌时除明确挂牌价格外,还应明确委托方式和挂牌期限。此外,有些中介公司往往自行或者让自己的中介人员先付定金把房子定下来,但最后签约的肯定是他人。所以,卖方不要轻易收取中介的定金。

**谨慎收取定金**

中介公司找到客户后会同卖方议价。如卖方接受购买条件,则从中介处签收定金。但很多中介公司会要求保管该定金,卖方对此要慎重。房子卖了,定金转为佣金倒也就算了,就怕买方毁约卖方可以没收定金时,中介公司却要求分卖方一杯羹。

**签约注意三点**

一是将房屋的物理状况和权利状况如实告知买方,最好在合同中写下来;二是提供“三项证明”,即如有共有人须提供房屋共有人同意出售的证明,如有抵押,则提供已经书面通知房屋抵押权人的证明,如该房已经出租,则提供房屋承租人放弃优先购买权的书面证明。三是交易流程必须与房款支付挂钩,即确保在房屋过户前后拿到房款。

**取得放款承诺**

签约时,买方通常只支付首期款,余款待过户后由银行支付。但银行只根据买方指示付款,如在房屋过户后、银行放款之前,买方取消了贷款,则银行自然不会再放款给卖方,故卖方最好能取得买方贷款银行的放款承诺。(据《青岛早报》)

## 高层封阳台

# 当心封个“定时炸弹”

近日,罗先生反映,他在推开阳台塑钢窗时,窗户突然脱落从5楼坠下,所幸楼下无人,没有造成更大的事故。罗先生说,他家阳台的塑钢窗是4年前装修时封阳台所安装的。当时由于小区正值交房装修高峰期,专门有商户在小区内垄断经营塑钢门窗,价格也不贵,罗先生就选择了小区内商户,塑钢窗脱落后,罗先生才发现当初这家商户如今已经根本无法找到,没有办法和对方协商解决目前的问题。

笔者检索了近年来的新闻资料,发现全国各地都报道过塑钢窗脱落的事件,有些事件中还造成了严重的人身伤害。为何使用寿命本应在30年以上的塑钢门窗会在安装几年后就事故频出,成为高空“定时炸弹”?

**潜规则形成垄断**

随着高层建筑成为城市的主流,出于安全、保温、扩大室内空间等考虑,绝大多数业主在装修新房时都会选择封阳台。在几个已经交房正处于装修高峰期的楼盘,笔者发现每个楼盘里面或门口都有流动摊点在卖塑钢门窗,笔者随机采访了几个业主,他们用塑钢窗封阳台都是选择楼盘的流动摊点,有业主告诉笔者,他所在楼盘的塑钢门窗被小区内设点的商家所垄断了,就是所谓“口子”,如果在其他地方订的塑钢门窗要拉进来总会遇到各种阻挠,加上“口子”上塑钢窗的价



格相对还便宜,带普通玻璃的塑钢窗每平方米200元以内,并且也是名牌产品,所以大家也就默认了“口子”的垄断经营。

“口子”的存在,在单个的楼盘形成了垄断经营,而装修高峰期结束,“口子”撤离,所有安装的塑钢门窗根本就不存在售后等服务,一旦出现安全事故,更难追究其责任。但让笔者有些疑惑的是,大多数业主都有“口子”价格还相对便宜的认识。在一位知情人的指点下,笔者到熊猫大道塑钢型材批发市场一探究竟。

**塑钢型材假冒多**

在塑钢型材批发市场,笔者很惊奇地发现,同一品牌同一型号的塑钢型材,价格从130元~200元不等,单从外观上看,

还很难看出它们之间有怎么样的质量差别。在笔者向商家询问它们之间的差别时,商家告诉笔者,主要表现在韧性不一样,低价产品很脆,用钳子一夹就断,而质量好些的型材用钳子只能夹弯,但不会断裂。

一位业内人士透露,塑钢型材应该主要是pvc材料,而一些无良的生产厂家在生产时为了降低成本,在原料里面加入大量的碳酸钙,这样就导致型材发脆,韧性不够。用上几年就可能完全老化。再加上在安装过程中,按国家标准,型材里面的衬钢应该使用1.5mm的厚度,但市面上使用更多的是0.6mm、0.8mm,甚至有些根本不加衬钢。这样的塑钢窗,肯定存在很大的安全隐患。笔者从市

场上了解到,实德、粤海柏高这些正品型材,价格基本要在220元以上,如果再用上质量好的安装辅料,价格应该在260元每平方米,这些正品型材的使用寿命都在30年以上。而市场上大量充斥着假冒产品,价格基本都在200元以下,而“口子”所销售的型材,绝大部分都是这类假冒产品。实德公司工作人员告诉笔者,他们接到过多起实德型材事故投诉,但经核实其使用的均为假冒产品。

**市场空白谁来填补**

笔者通过走访发现,家装的塑钢型材基本被口子垄断,其使用的绝大部分是假冒伪劣产品。据业内人士介绍,一个1000户的小区,家装使用的塑钢型材约2万平方米,基本和该小区建筑开发时候使用的型材数量相等。如此大的零售市场,为何没有品牌商家强势进入,而任由假冒伪劣产品充斥市场?

对于这一问题,业内人士告诉笔者,由于过去几年房地产行业高速增长,所有的品牌企业都把销售工作的重点放在工程项目的投标上,只要抓好工程项目,企业的销售情况就不错,因此没有精力顾及零售家装市场。但今年由于房产市场的调控,所有下游产业都感觉到了销售压力,估计明年开始,不少品牌塑钢企业都会投入到家装零售市场,家装零售市场将成为塑钢行业新的利润增长点。(李雨)

## 注意这三事项

# 买二手房时不吃亏



在二手房买卖中,购房者需注意进行如下法律审查:首先,房屋产权证要看清。因为,持伪造的房产证件订立合同、收取房款的诈骗案不在少数;也有的人拿的是真房产证,但是房产证却是已经公告作废的。所以,在查看对方的房产证件时,要记住房主姓名、坐落位置、房产证号、面积等信息,最好是向对方要一份复印件,然后到房产局查一查该房屋的产权是否属实,查一查是否抵押了或者被法院查封了。

其次,如果这个房子是几人共有,那是否有其他共有人的“同意出售声明”。根据《合同法》和《民法通则》的规定,共有人未获其他共有人同意,擅自处分共有财产的,其行为无效。大家在购买存在其他共有人的房屋时,应当审查一下,其他共有人是否同意出售。

第三,如果该房屋本来有人租住,还要取得此人放弃优先购房的声明。

(竹子)