

购房全攻略

买房需要注意的问题

最近看到很多朋友的购房经历,觉得有些无奈和同情。在这里和大家分享下买房的一些经验和应该注意的问题,免得买得受气,买得不开心。



一、在售楼处该问些什么

·您应当要求销售员明确答复是按照建筑面积销售还是套内建筑面积销售(二者主要差别在于:建筑面积包含公摊面积,而套内建筑面积不包含)。

二、具体价格

·您在楼书上往往看到楼盘“均价”这个词,顾名思义均价当然是这个项目的平均价格,但您会发现往往想买的房子与打出的“均价”会有很大差距,一般来说,多层的楼盘接近均价的户型位于4层或5层;高层塔楼在6层~8层,户型位置多为东、西向;一层二户的多层楼盘单位面积最高价与均价相差5%~8%,塔楼在15%~20%。

三、入住时间

·是否能按时入住,入住时是否能取得建筑工程竣工验收备案表、取得商品房面积实测技术报告书。

四、入住条件

·入住时水、电、电话、闭路监控系统是否能正常使用,是否能保证煤气、有线电视、宽带网络入户的正常使用,以及小区内清洁、保洁、绿化、排污、照明、信报箱等公用设施正常是否能正常使用。

五、车位

·小区总车位数,车位为地上还是地

下,是否能保证每户一个车位。车位收费标准,是否可售。

六、在售楼处看什么

1.五证

·购房者在购房时应要求房地产开发商和销售商提供齐全的“五证”“二书”,这是法律对销售方的基本要求。“五证”是指《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)、《商品房销售(预售)许可证》。

2.销控资料

·到售楼处后直接问售楼员看一样叫销控的本子,这样你才可以确切知道哪些房子是真的没了,哪些房子还在,这本东西特别准,只有少数楼盘会做一份假的。

七、如何考察社区配套

1.居住密度及私密性

·住宅之间的距离除考虑日照、通风等因素外,还必须考虑视线的干扰。一般情况下,人与人之间的距离24米内能辨别对方,12米内能看清对方容貌。为避免视线干扰,多层住宅居室与居室之间的距离以不小于24米为宜,高层住宅的侧向间距宜大于20米。此外,若设计考虑不周,塔式住宅侧面窗与正面窗往往形成

“对视”现象,选择住宅时应予以注意。

2.公共建筑

·居住区内配套公建是否方便合理,是衡量居住区质量的重要标准之一。稍大的居住小区内应设有小学,以排除城市交通对小学校上学路上的威胁,且住宅离小学校的距离应在300米左右(近则扰民,远则不便)。菜店、食品店、小型超市等居民每天都要光顾的基层商店配套,服务半径最好不要超过150米。

3.小区绿化

·居住环境有一个重要的硬性指标——绿地率,指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。值得注意的是:“绿地率”与“绿化覆盖率”是两个不同的概念,绿地不包括阳台和屋顶绿化,有些开发商会故意混淆这两个概念。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,所以有关规范规定:新建居住区绿地率不应低于30%。北京城近郊居住区绿地率应在35%以上,在市区附近,如果居住区绿地率能达到40%甚至50%,就比较难得了。

4.小区布局

·在居住区规划中,应使住宅布局合理,为保证每户都能获得规定的日照时间和日照质量,要求条形住宅长轴外墙之间

保持一定距离,即为日照间距。北京地区的日照间距条形住宅采用1.6H至1.7H(H为前排住宅檐口和后排住宅底层窗台的高差)。塔式住宅采用大于或等于1H的日照间距标准。如果住宅的日照间距不够,北面住宅的底层就不能获得有效日照。

5.小区内交通

·居住区内的交通分为人车分流和人车混行两类。目前作为楼盘卖点的“人车分流”,汽车在小区外直接进入小区地下车库,车行与步行互不干扰,因小区内没有汽车穿行、停放、噪声的干扰,小区内的步行道兼有休闲功能,可大大提高小区环境质量,但这种方式造价较高。

·人车混行的小区要考察区内主路是否设计得“通而不畅”以防过境车流对小区的干扰。是否留够了汽车的泊位,停车位的位置是否合理,一般的原则是露天停放的汽车尽量不进住宅组团,停车场若不得不靠近住宅,应尽量靠近山墙而不是住宅正面。另外,汽车泊位还分为租赁和购买两种情况,购房者有必要搞清楚:车位的月租金是多少;如果购买,今后月管理费是多少,然后仔细算一笔账再决定是租还是买。

(综合)