

# 选房应把握四大黄金原则

很长时间以来,房价是“乱花渐欲迷人眼”,而老百姓则是“为伊消得人憔悴”。这让很多购房者看不懂、猜不透。究竟是现在就买,还是再等一等?业内专家认为,做一个聪明的购房者必须掌握四个黄金原则。

## 明确生活居住需求

业内人士认为,现在该不该买房,要首先抛开房价涨跌的心理预期。对于购房者来说,最关键的是认清自己现有的住所能否满足个人与家庭的生活居住需求。从家庭成员状况、日常起居、工作、学习、家庭休闲、家庭社交等家居生活的基本层面来确定住房需求,以此为依据来考察现有的住宅在地理位置、交通状况、房屋面积、户型格局、房屋质量、物业服务、周边配套等几个主要指标上能否满足。如果现有住房在3个以上的指标上不能满足需求了,那么就需要考虑购置一套能符合需求的房子了。

## 确定价格承受范围

由于房价已经处于高位水平,为了不背上过于沉重的贷款压力,在了解到满足生活需求的住宅选择标准后,需要对家庭的财力进行评估,确定出一个可承受的价格范围。

判断价格底线,可以用贷款最高额度与最高年限,来算出每月还款额,只要月还款额占家庭月收入比的三分之一以下即可。判断价格浮动空间,可以根据住宅指标家庭生活的影响程度分清各项需求指标的主次关系,明确哪些是必须满足的刚性需求,再确定哪些是可以舍弃的柔性需求。

这样一来,就可以在有限的财力之下,得到既符合置业期望、又具有充分选择空间的购房价格定位。

## 衡量房子性价比

衡量住宅性价比是否最优化,也就是看与同档价格住宅相比其居住及附加价值是否最高。我们购买一套住宅,买下的并不仅仅是一套房子,还有附属在房子上的生活环境,包括区域配套、社区环境、物业服务等。区域配套包括有餐饮、休闲、金融、医疗、教育、交通等多方面,这些直接决定生活的便利度。社区环境主要包括:绿化环境、人文环境、社区安静度和安全封闭性等。

## 不为明天的升值买单

房子的出售方总是对房子所在的区域发展规划进行夸大性的描述,手中拿着升值潜力这张牌,试图让买家感受到:他买到的不仅是一套房子,更是一枚在不断长大的金元宝。在这种诱惑下,买方在价格谈判时要坚持自己的购房原则和价格底线。

对于自住型购房者来说,房子买来是为了解决当前的居住,应该更看重的是房子当期所具有的价值,而不要过多地考虑房子的未来升值潜力,不要用今天的钱为明天的升值买单。

要是想在价格谈判中“有理有据”、不陷于被动,购房者应该关注当前房产的价格行情,尤其是对想要购买的住宅区域和小区的价格有一个全面的了解。

(据中新网)



## 购房者务必了解的维权知识

### 一、合同签订后,因价格变化原因可以反悔吗?

商品房也是一种商品,买卖双方签署合同后,没有发生约定和法定的退房理由,任何一方违反合同约定,均需向守约方承担违约责任。

### 二、购买手续不全的商品房会有什么风险?

1、取得权属证书的期限无法确定;2、为取得权属证书,需要支付额外费用,如需补交土地出让金;3、只能取得使用权,不能取得权属证书,不能上市交易;4、可能被政府以违法建设强制拆除。

### 三、什么是住宅的“全部产权”和“部分产权”?

国务院《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》对全部产权和部分产权都做出了明确规定。全部产权是指

按市场价和成本价购买的房屋,购房者拥有全部产权。经济适用房亦属于全部产权。部分产权是指职工按照标准价购买的公有住宅。在国家规定的住宅面积之内,职工按照标准价购房后只拥有部分产权,可以继承和出售,但出售时原产权单位有优先购买权,售房的收入在扣除有关税费后,按个人和单位所占产权比例进行分配。目前,对拥有“部分产权”住宅的业主,建议尽快补足成本价价款,转为“全部产权”。

### 四、买房时哪些项目不计入商品房建筑面积?

不计入商品房建筑面积的项目包括以下部分:1.层高在2.2米以下的房屋和室内净高2.05米以下的地下室、半地下室;2.房屋之间无上盖的架空通道、无柱雨篷、骑楼、过街楼的用于做街巷通

行的部分;3.突出房屋墙面的构件、配件、艺术装饰、挑檐、半圆柱、垛、勒脚、台阶等;4.建筑物内的操作平台、上料平台和利用建筑物的空间安置的箱、罐等平台;5.房屋的挑台、天台、天台上的游泳池等;6.其他构筑物,如独立的烟囱、烟道、蓄水池、水塔等。

### 五、为什么不能购买尚未办理权属证书的房屋?

近两年来的购房者通过各种渠道,购买了尚未办理权属证书的房屋,因为不能办理转移登记,后来由于市场的变化,房价大幅上涨,发生卖房人根据《房地产管理法》的规定,以没有取得权属证书的房屋不得交易为由,起诉购房人买卖合同无效的案例出现。为了避免此类纠纷的发生,建议购房人尽量不要购买尚未取得房屋权属证书的房屋。(阳光)

## 购买顶层住房注意“五看”

“我在某楼盘看中了一套房子,价格也比较合适,但现在只剩下顶楼的房子,你说,住高层的顶楼到底好不好?”市民马先生最近在购房中碰到了这样的疑惑。

在与笔者的沟通中,马先生认为顶楼视野开阔,让人心情舒展;通风、采光效果好,阴雨天能节省照明用电;且受外界噪音影响也小,比较安静,个人空间较多,私密性好。但是马先生的朋友提醒他,顶楼夏热冬冷,夏天要比低层单位多耗电资源和水资源,如果屋顶的建筑质量有问题,顶楼更是首当其冲地要受害,容易出现渗水、裂缝。还有,顶楼水压一般比较小,且万一停电,出行就会瘫痪。朋友的这番提醒让马先生犹豫不决:“我既想省钱,又担心日后有麻烦,一直拿不定主意。”

笔者调查发现,马先生的疑惑并非个

例。随着城市高层建筑的增多,人们对高层顶楼开始更加关注。由于顶层的住宅相对于其他楼层价格便宜一些,可以节省不少开支,很受购房者的青睐。但同时又有不少人意识到顶楼的弊端,因此在买不买顶楼的问题上,不少购房者都很纠结。

究竟该如何选择顶楼,资深房地产人士提醒购房者要注意“五看”:

看屋顶。坡式屋顶是现在国际健康住宅提倡的屋顶设计,对隔热、防水有较好的效果。

看顶楼设计结构和用材。顶层的大忌是隔热和防水性能不好,所以想置业顶楼的买家要特别注意顶楼的设计结构和用材,可以要求开发商提供顶楼的有关设计、施工资料,看是否符合建筑标准。如果是现楼,还可以根据外立面顶楼的一些标记线

目测屋顶隔热层的厚度,看是否达到一般要求的20厘米至25厘米厚。

看雨后的渗水和排水。如果楼盘是现楼,最好在大雨过后一小时到顶楼看看积水多不多,这个办法可以在春、夏季使用。如果是秋冬季节,可以让开发商提供水源,在屋顶泼上较多的水,看是否有渗漏现象,排水是否畅通。

看水压。不少顶楼因楼层高,水压不足,自来水流量小,而且影响煤气热水器的点火,所以水压问题一定要关注。现楼可到顶楼单位直接放水查看,有人入住的楼盘,可以先向已入住的顶楼业主了解水压情况。如果是期楼,应要求开发商提供水管用材等资料。

看消防设施。如果发生火灾,热气和火势一般往上升,所以顶层住户不能忽视配套消防设施。(贺娟芳)