

想买房稳赚不赔?

## 掌握 20 条黄金法则不留遗憾



2014年的楼市可谓是跌宕起伏,房价涨跌更是牵动着全国购房者的心,然而,2014年房价不管是涨还是跌,有买房需求的人都要挑选心仪的、性价比最高的房子。那么,究竟应该怎样才能挑到一套好房呢?一起来看看2014年买房注意事项。笔者认为购房者购房时能掌握下面20条黄金法则,不仅能够买到合适的房子,不留下遗憾,而且稳赚不亏。

## 1. 不一定要新房

买新房,固然是最好,可市区合适房源并不多,要么房价太高,要么户型不合适,而且大多是期房不能马上入住。二手房基本可以马上入住,可是老旧的问题,还有产权的过户比较麻烦,找中介比较担心。

仅从楼体外观看,新建房新颖的设计、合理的布局、低密私密的居住环境显然更能满足年轻人的审美和居住需求。二手房目前的房源供应仍集中于老居住区,楼体和户型都略显老旧。

作为年轻置业者需要引起重视的是,新建商品房近年逐渐向市区周边分布,社区生活配套便成为一大考验,许多楼盘社区的生活配套甚至可以说有名无实,这与发展完善的二手房社区相距甚远。

## 2. 慎买纯小户型社区的房子

目前楼市已刚需为主体,因此,大多购房者都青睐小户型,搜房网提醒大家,在选择小户型的时候,最好挑大、小户型都有的社区,尽量不要选择全部都是小户型的社区。这是因为当整个社区都设计成小户型时,容易造成人均占有社区资源的不合理性:上下班的时候电梯超载、供水供电过于集中等。

相比其他的小户型,80平方米左右的“小两居”显得更为“黄金”。因为这种户型不大也不小,而且品质上符合现代年轻人的感官享受和居住需求。即使是自住型购买者,在若干年后搬离小户型,还能作为投资产品。此外,建议在购买小户型时一定要选户型最好是明厨明卫,且房间内的透气性一定要好,实用性要高。

## 3. 注意交房时间

交房时间是很容易让购房者忽略的一个问题。通常情况下,在购买期房时,售楼员会告知购房者一个大概的交房时间,由于工程进度会受到许多外在因素的影响,延期交房的事件时有发生。

所以,如果选择购买期房作为婚房的话,那么一定要做好延期收房的准备,以免遭遇类似情况时措手不及。另外,在购房时还应该计算好装修时间。建议婚房置业者当选择期房做婚房时,一定要打好提前量,最好能把婚期安排在预计交房时间的9个月之后,以应对可能出现的各种突发情况。

## 4. 经济适用量力而行

一般来讲,买房群体中主要是年轻人,大部分人收入普遍不高,积蓄也相对较少,往往需要父母支援并且贷款才能买房。需要注意的是,除了买房的首付款外,还需要支付接下来的装修费用等。因此在购房时一定要

根据自己的经济情况作好预算,切忌盲目选择。建议年轻人在选择按揭贷款时,每月月供额度最好不要超过家庭月收入的30%,否则将会影响生活质量。

## 5. 先定地段再选户型

关于购买一室和两室,即是关于使用功能和购房成本的平衡。买一室虽然便宜,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往周边选择。对此,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。

## 6. 确定5公里生活圈

上班的时间成本账:开车或乘公交车的上班族,若平均一天有两个小时花在交通上,一年就有约一个月的时间待在车里。如果把这每天花掉的两个小时集中起来,连续不断地坐一个月车,或不眠不休地开一个月车,就能体会其时间数量的可观了。

## 7. 小区绿化要达到35%以上

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,如果住区绿地率能达到40%甚至50%,就比较难得了。

## 8. 社区人性化设计

一个社区的人性化设计可以体现在多个方面,例如人车分流,保证交通的便捷性、安全性以及减少对居住环境的影响;商住分区,娱乐购物影响不到居住的安静和安全;住宅布局成街区式,利于形成良好的邻里关系;社区内规划有大型巴士站、人工湖、学校等,生活配套相当完善。

## 9. 社区配套齐备

一个社区的配套是整个置业生活中必不可少的组成部分,有的是引进了大型超市,有的配套学校是与名校联姻,会所更是功能齐全,吃喝玩乐无所不包,业主大可以足不出小区门就能满足所有生活和休闲娱乐所需。

衣:服装店、裁缝铺、洗衣房等。

食:超市、菜场、面包店、饮食店、小吃店。

住:不仅要自己的房子,也要看周边的楼是怎样的房子,更要看有没有化工厂、电站、加油站、汽车、机动车维修点等,绿化如何也须看。

行:不仅要看房子附近有没有地铁、轻轨、来往车辆、有几个车站等,还要看高架旁的下车道是不是在你的新房附近,出门是不是单行道等。

其他:还得看附近有没有公园、银行、医院,有老人的家庭最好离医院近一点;有孩子的应关心托儿所等。

## 10. 建筑密度小

低密度的直接表现就是低“容积率”,对于住户来说,容积率直接涉及居住的舒适度。容积率较低,建筑密度一般也就较低,发展商可用于回收资金的面积就越少,而住户就越舒服。一个好的低密度居住小区,多层住宅应不超过1.5。

## 11. 买同一区域连续成功开发的楼盘

房地产有明显区域性特点,跨地区开发会增加成本,稀释利润,而房产开发是一个资源整合过程,所以买已经在同一区域连续成功开发的楼盘较为保险。

## 12. 购买1999年2月以后造的楼盘

许多城市在1999年2月以前,多层住宅并不强调要打桩,楼板也不强制要求现浇。而1999年2月以后,一些城市对房屋质量标准制定非常高的要求:如多层住宅要打桩,以控制沉降在15cm以内(过去标准40cm),设计也要请监理等技术措施。

## 13. 层高不宜超过3米房

过去住宅层高一般为2.8米,应该是有科学依据的。现在开发商为追求“销售卖点”将层高提高到3米以上,这是欠妥的。层高应与面积相适应,如果客厅的面积才30多平方米,而层高却3.2米,三维空间比例就失调了,如果客厅100平方米以上,那3.2米层高才会有意义。

## 14. 购买错层房型最好以东西向错

有些楼盘采取东西南北错的方式,有房型复杂、抗震性差的弊端,其实错位应以东西向错为宜,因为南北错层会影响采光通风。

## 15. 购买小房型作投资须谨慎

现阶段小房型火爆一时,大家都认为小房型总价低适合于出租,其实,小房型总价低,由于面积很小,单价却高得惊人;而且,假如购买小房型的人都用于出租,那么这一区域房屋出租市场就供大于求,租金走低就成必然。

(凤凰网)