

# 年底买房有好处

## 全面判断房屋质量放心选房

年底正值冬季,此时随着气温的下降,房屋买卖也进入了冬季。许多人选择更多的时间在室内活动,不愿外出。其实冬天购房也有一定的讲究和好处,与惬意的春天、炎热的夏天和浪漫的秋天比起来,选择在冬天看房、购房也有着它独有的优势。那么在年底买房,都有哪些好处呢?



## 抓住年底优惠措施尾巴

很多开发商会因年底资金回流问题,利用优惠措施、利好政策等开展年底促销。为配合销售,开发商会在这个相对较淡的季节,推出一些特价房、好户型等吸引最后一

拨购房者。这时,在售楼盘相对减少,会“淘”的购房者,很有可能抓住开发商年末促销的尾巴,“淘”到房源品质相同、却能省不少费用的尾房,提高购房性价比。

## 可以全面判断房屋质量

经过前期的开发建设,冬季大部分房子基本已经封顶,是现房,百姓在楼盘看到的是房子的原始面貌,能直接、客观地看到材质、原料、施工质量等,不像在样板间只能看到华丽的表面。面对

建成的楼房,其存在的瑕疵就会显现出来。如楼面是否裂缝,墙壁是否起皮,棚顶是否漏水,都一览无余。购房人挑挑捡捡,按质论价,就显得从容自得,应付自如。

## 直观感受房屋供热、采光及通风

冬季太阳斜照,采光更是忽略不得。其实,在冬天买房有一个最简单的方法,找一个晴朗的早晨,看看选的房子几点能照进太阳。如果一大清早就阳光明媚,那么你就不用担心了。因为冬天能进光,那么任何季节都能进光。

另外,进入冬季,日照时间短,房屋的采光问题就很突出了,这时看房就比较容易发现问题间距是否足够大。有些小区的楼间距虽然符合标准,但是由于朝向度数不合理,周

边建筑物,特别是处于左右两侧位置的建筑物遮挡等,使得一般楼层实际采光时间大打折扣,在正常时间内如上午10:00~11:00时,3层以下房屋光线仍很弱,表明开发商在这些问题上注意不够。

再说通风,虽然通风好不好其他季节也能看得出,却也不如冬天这么明显。因为冬天的房子一般都关窗,如果此时通风效果能达到预期,那其他季节就不用操心了。

## 小区景观显露本色

环境到冬季方能显现出本质,才能显现出春夏秋冬看说不出的实质性内容。冬季时,万木萧疏,百草凋零,绿色转枯,购房人可以更加明晰地发现环境的优劣、物业管理的漏

洞。冬季,是对“热炒环境”的一个冷处理,也是对开发商承诺诚信度的一个称量砝码。无论开发商怎么宣传,但这时都会显出其本来面目。  
(据《银川晚报》)

## 首次购买房子 应该先熟悉手续流程

买房一定要看土地、房屋产权的关系是否明晰,有无遗留纠纷问题,防止一房两卖;审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性。注意产权证上的业主姓名与售房者是否相符,有无抵押或共有人等;要搞清楚所购房子是商品房、集资房还是经济适用房。集资房需要单位盖章后才能真正上市交易,而经济适用房要住满5年才能上市交易。

### 买前先查证

如果是期房首先了解开发商是不是已具备商品房预售资格,也就是查看“五证”是否齐全。五证是指《建设用地规划许可证》

《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》。

### 签订合同要清楚

确认买卖双方合法身份,签署房产中介合同前一要审查其资格,看是否办理了工商登记手续;审查对方的委托授权书,以确认对方是卖主的合法代理人。签订《买卖合同》时,买方

需交纳购房首付款或订金,切记此款应亲自交给卖主,并由卖主出具收据。交给其他人,一定要审查对方的委托授权书,以确认对方是否是卖主的合法代理人。

### 办理手续必谨慎

必要程序不能简化经过选房、看房、签合同三个步骤后,将进入买房的实质性阶段。具体是:房屋面积测绘、房屋价值评估、房屋抵押贷款、房屋产权过户、取得回执。

购房后应尽快办理房产证,并督促卖方尽快迁出户口,千万不要简化程序,不要私下交易,要合法、彻底办理过户手续。产权过户必须报经产权部门才能完成过户手续。

### 交房验收需仔细

按照合同约定执行办理完所有手续后,买卖双方按合同条款交接房屋,验收房内不得拆除的房屋装修和附属设施,验收合格后买方付款。买方在未取得房产证前,不应付清全部房款。

关于税费的交纳应在《买卖合同》中注明由哪一方缴纳,未注明的要按照规定各自承担,最后,按照房地产交易中心规定,领取房产证时,必须本人到场,如本人因故不能到场领证,应提前办理委托领证公证手续。  
(据中新网)

