

15条买房经验

教你如何观察房屋的内部结构

买房不像买家具电器,有问题可以换,可以修,更或者直接扔掉。对于买房来说,不管是新房还是二手房,都要经过深思熟虑才能下手。

今天,说说买房要注意的事项,特别是想买二手房的朋友们。以下15条买房经验,希望对你会有一些帮助。



一、确认产权的可靠度

- 1.注意产权证上的房主是否与卖房人是同一个人;
- 2.产权证所确认的面积与实际面积是否有不符之处;
- 3.一定要验看产权证的正本,而且到房管局查询此产权证的真实性。

二、考察原单位是否允许转卖

- 1.确认标准价购买的公房出让时是否已经按成本价补足费用或者与原单位按比例分成;
- 2.大部分公房进行房改时原单位都保留优先回购权,因此要确认原单位是否同意出让;
- 3.一般来说,军产、院产、校产的公房必须要原单位盖章后才能出让。

三、确认房屋的准确面积

- 1.包括建筑面积、使用面积和户内的实际面积;
- 2.产权证上一般标明的是建筑面积;
- 3.最保险的办法是测量一下房屋内从一端墙角到另一端墙角的面积,即所谓地毯面积。

四、考核房屋的市政配套

- 1.打开水龙头观察水的质量、水压;
- 2.打开电视看一看图像是否清楚,能收视多少个台的节目;
- 3.确认房子的供电容量,避免出现夏天开不了空调的现象;
- 4.观察户内、外电线是否有老化的现象;
- 5.电话线的接通情况,是普通电话线还是ISDN电话线;
- 6.煤气的接通情况,是否已经换用天然气;
- 7.小区有无热水供应,或者房屋本身是否带有热水器;
- 8.冬天暖气的供应以及费用的收取,暖气片数够不够,暖气温度够不够。

五、了解装修的状况

- 1.原房屋是否带装修,装修水平和程度如何,是不是需要全部打掉;
- 2.了解住宅的内部结构图,包括管线的走向、承重墙的位置等,以便重新装修。

六、查验物业管理的水平

- 1.水、电、煤、暖的费用如何

收取,是上门代收还是自己去缴,三表是否出户;

2.观察电梯的品牌、速度及管理方式,观察公共楼道的整洁程度及布局;

3.小区是否封闭,保安水平怎样,观察一下保安人员的数量和责任心;

4.小区绿化工作如何,物业管理公司提供哪些服务。

七、了解以后居住的费用

- 1.水、电、煤、暖的价格;
- 2.物业管理费的收取标准;
- 3.车位的费用。

八、追溯旧房的历史

- 1.哪一年盖的,还有多长时间的土地使用期限;
- 2.哪些人住过,什么背景,是何种用途;
- 3.是否发生过不好的事情,是否欠人钱或者发生过盗窃案;
- 4.是否欠物业管理公司的费用,以及水、电、煤、暖的费用。

九、算一下房价

- 1.自己通过对市场上公房的反复比较判断房屋的价值;
- 2.委托信得过的中介公司或者评估事务所进行评估;
- 3.银行提供按揭时会做保值评估这个价格可以看成是房屋的最低保值价。

十、二手房按揭的条件

- 1.年满18岁,有城镇户口,本地、外地均可;
- 2.能提供稳定的收入支付本息的证明;
- 3.愿意将所卖的房子作为抵押,或者能提供其他符合条件的抵押;
- 4.所购房屋产权所属真实可靠;

5.支付有关手续费。

十一、请律师

1.二手房买卖的情况比商品房更为复杂,因此有律师提供建议参考更可靠;

2.建议请一位尽可能熟悉业务的律师做全面顾问。

十二、找代理行

1.代理公司的二手房信息要比个人更全面,但是目前来看信息的准确程度还需要验证;

2.在把你的业务交给代理行之前应该了解:代理行提供的服务有哪几项?是否可以帮助申请二手房按揭?买卖过程中若发生了问题,代理行是否有义务、有能力负责赔偿损失?代理行的服务收费标准是多少?是否能保证买到称心的二手房?

十三、考察代理公司是否可靠

1.有效的当地工商局颁发的营业执照,当地房屋土地管理局颁发的中介代理行资质证书;

2.资质证书是行业管理部门颁发的,对保证代理行的可靠性更有作用。

十四、产权是否完整

1.确认产权的完整性,有没有抵押、共有人等;

2.只可相信自己的眼睛,一定要在过户以后才能将房款转移到原户主手上。

十五、保证产权顺利过户

1.必须要经当地房屋土地管理局办理完产权才算完成过户手续。有代理公司、律师、公证的保证等都不算是完成交易过程;

2.从买房的角度来说,一定是产权过户以后这套房子才真正属于你,在此之前,卖方随时可以毁约。(据腾讯网)

信报房产超市

帮买房人买房
为卖房人卖房

信报房产 联系电话:15637662233 赵天

铁建领秀城	100平方米	47万元
恒大名都	139平方米	71万元
建业森林半岛	116平方米	55万元
长虹花苑	143平方米	52万元
政和花园	130平方米	55万元
中乐百花公馆B区	141平方米	70万元
金杯花园	158平方米	66万元
东方京城	90平方米	32万元
白果树小区	80平方米	40万元
茗阳天下	123平方米	52万元
报晓新村附近	83平方米	28万元
泰安第一城	220平方米	47万元
新华西路单位房	80平方米	31万元
申城桥头公园门口	109平方米	41万元
康诗丹郡	77平方米	32万元
明珠花园	96平方米	40万元
希望花园	154.6平方米	60万元
希望花园	137平方米	54万元
博林和谐家园	128平方米	56万元
四季花城	120平方米	50万元
军分区家属院	93平方米	43万元
茗阳天下一期	130平方米	45万元
昌建欧洲故事一期	124平方米	52万元

信报房产 联系电话:15637662233 赵天

幸福人家	112平方米	53万元
弘昌运动城	114平方米	52万元
弘昌运动城	125平方米	50万元
茗阳天下	115平方米	49万元
旺角天缘	135平方米	55万元
市政雅苑	230平方米	75万元
柳堤春晓	155平方米	80万元
茗阳天下	137平方米	58万元
茗阳天下	136.7平方米	58万元
聆波苑	160平方米	58万元
宝石山庄	220平方米	50万元
红太阳小区	120平方米	53万元
建工小区	116平方米	46万元
茗阳天下	98平方米	46万元
茗阳天下	120平方米	69万元
书香世家	115平方米	45万元
银杏苑	78平方米	28万元
奥星小区	90平方米	30万元
天朗花园	139平方米	70万元

信报房产 联系电话:15637662233 赵天

中铁领秀城	97平方米	45万元
北京路鑫河小区	134平方米	48万元
康诗丹郡	123平方米	55万元
新天地	113平方米	65万元
政和花园	150平方米	56万元
东方经典	95平方米	52万元
康诗丹郡	118平方米	53万元
雅典阳光	109平方米	58万元
红太阳	102平方米	42万元
金都花园	99平方米	45万元

印象欧洲 21号楼 11楼
一梯两户 107平方米
三室两厅两卫 现房 未装修
联系电话:15736772310 衣先生

报晓新村 86平方米 40万元
5/6层 中等装修 学区房
联系电话:18790061253 查女士