

楼市周刊

编辑 / 秦晶 TEL: 0392-2189922
E-mail: cbzhoukan@126.com
2009年6月17日 星期三



新婚白领 购买二手房的五大经验

【经验1】购房需要量力而行。买房看房之前,先预算一下自己的经济状况,分析一下什么区域面积、多少价位的房子适合自己。另外,个人的信用资质决定了贷款额的多少,贷款购房前应提前充分了解自己在银行的信用评价。

【经验2】充分考虑时间距离而非实际距离。购房人大多想在工作单位周围买一套合适的房子,但是单位周围的房子价格太高成为首要问题。其实可以考虑远一点但交通便利的地方购房,用时间距离替代实际距离,出行一样可以得到保证。

【经验3】生育计划决定户型大小。如果已经结婚或准备结婚,同时近两年有孩子的打算,建议买一套两居室的房子。如果近几年不考虑生孩子,则可以考虑买一套

一居室的房子作为过渡,几年后再根据需求升级住房。

【经验4】教育计划早制订。大多数已婚白领在两年至三年的时间里都会计划要小孩,因此对于孩子的教育计划应该在买房时就提前做好打算。对住房周边学校、幼儿园、培训机构也应进行考虑,这样可以方便孩子以后上学。

【经验5】购买免税房可以节省成本。很多新婚年轻白领觉得买二手房一定要买两年以内的房子,这种想法存在一定误区。两年以内的房子虽然年代较新,但是所缴纳的各项税费都比较高,而且新房的公摊面积比较大。因此,年轻夫妇可以考虑一下2000年左右的房子。这类房屋基本上没有额外税费,且公摊面积比较小,可以省去一笔钱。(李兰兰)

买房优选东西向户型

“买房要买南北向,南北向户型采光好”,这是大多数购房人默认的观念。其实,这是购房过程中的一大误区。

20世纪九十年代后,楼房的建筑风格大多都是塔楼,而且开发商为了照顾大多数人,使阳光均分,在房屋户型的设计中,纯南北向的房屋户型变得较少。因此,购房者若一味只要求购买南北向房屋,便会与好房子擦肩而过。而相对于纯南北向房屋而言,东西向房屋会有更多的选择。

上班族朝九晚五充分沐浴阳光

对于年轻人来说,每天繁忙地工作,注定要早出晚归。即使是南北朝向的房子,也感受不到阳光的“爱抚”。相反,购买东西朝向的房子就不同了。清晨,在温暖的阳光中醒来,内心一整天都充满了阳光,而晚上下班回来

也尽可享受落日的余晖。关于东西向房屋西晒的问题,则早已成为过去时,现代社会,不管太阳有多晒,房间内的空调等制冷设备都能搞定。

老年人也能全天候享受阳光浴

老年人的生理特点决定了阳光对老年人身体健康的重要性。老人们吃过早饭后,可以坐在家里东阳台边的摇椅上,看着报纸,听听新闻。而吃过午饭后,在西屋午睡,闭上眼睛也同样能感受到温和的阳光浴。

专家表示,如果购买东西向房屋对于采光有疑问,可以在太阳充足的时间,亲自到东西向房屋内体验一下。同样,在价格方面,东西向房屋也会较南北向房屋相对便宜。摆脱购房买南北向房屋的误区,可以帮助购房人挑选到更多适合自己的房屋。(李兰兰)



看清“四率”有保障



容积率、绿化率等与房产有关的专业术语让普通购房者似懂非懂,而市场上也有少数开发商在这方面打马虎眼,因此我们有必要对此进行解析,以便在购房时做到清清楚楚。

容积率:尽量避开高指标

容积率是指小区总建筑面积与总用地面积的比值,这个比值越小,意味着小区容纳的建筑总量越少,人均用地面积越多,居住品质就会越高。容积率低的小区有更多的土地用于绿地建设,建筑层高也适中,因而居住品质相对较高。

绿化率:谨防偷换概念

绿化率是开发商经常提及的概念,也是一项规划指标,可简单

表述为规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。但目前与之有关的概念还包括绿地率和绿化覆盖率,其中绿地率中的“绿地”是指居住区用地范围内各类绿地,包括公共绿地、宅旁绿地、配套公用建筑所属绿地和道路绿地等。绿化覆盖率是绿化垂直投影面积之和与占地面积的百分比。树的影子也可算入绿化覆盖率,所以绿化覆盖率有时能达到60%以上。

得房率:还要关注使用率

得房率是指套内建筑面积与套(单元)建筑面积之比。其中,套内建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积、阳台建筑面积三部分,套(单元)建筑面积为套内建筑面积与分摊的公用建筑面积之和。正是因为公摊面积是一个可变量,因此专家说,对于一些分

若工期开发的楼盘,一定要注意得房率的变化。

车库率:必须满足基本需求

专家表示,对于居住小区配建的停车位数量而言,通常的规定是:车库(位)数大于小区住户户数的50%。若住宅小区档次较高,住户对停车位的需求会更高。专家提醒,在了解车库率时,一定要清楚具有独立产权的车库数量和由人防工程改建而成的地下车库数量。具有独立产权的车库可以购买,而由人防工程改建的地下车库只能租赁。

专家表示,购房时不能单纯追求某些数值,以免步入误区。容积率与购房者分摊的土地成本有直接的关系,因为容积率较高,相应会有更多的建筑面积来分摊,因而每个购房者承担的土地成本会适当下降一些。(甄爱军)

精心购买学区房

“进不了好小学,就进不了好中学;进不了好中学,就进不了好大学……”在《中国式离婚》里,林小枫和宋建平为了孩子能上名校绞尽脑汁。而这也反映了时下不少家长的真实心态,这就让处于学区的“爷爷房”丝毫不愁在楼市寒冬里也能卖个好价钱。

购买不宜过早

因学区房每年都有变化,在教育局公布对口信息之前,小区是否属于名校对口,任何中介或地产商说的都不可信。因此,学区房不宜购买过早。一般来说,各地规定不同,提前1年-3年考虑即可。

自住、投资选房有别

对于自住,考虑的首要因素是居住的舒适性。除了要考虑出行、商业、医疗等的便捷程度外,还应考虑房屋所在位置、楼层、朝向、户型等。对于投资,在子女报户口等教育问题解决后,会将房子出

租,因此不妨考虑面积较小的房子。

根据实力确定购房预算

资金实力雄厚的家长可以将改善需求和学区房需求结合,购买较大的中高档次新房。如果不打算举家搬迁,资金预算也较低,可以选择购买学区内的小面积老公房,再把家庭成员的户口迁入,再将房屋出租即可。不管购买什么房源,都要问清楚户口对应什么居委会,再向学校招生部门或教育局负责招生的部门咨询,确定是中意小学对口居委会的,再出手购买。

适当考虑对口中学

考什么样的大学,高中很重要;考什么样的初中,初中很重要。现在小学升初中也是对口的,一定就是九年。因此,不仅要考虑学区房对应的小学,也要适当考虑对口中学的实力。(孙迎娣)



教你如何看户型

买房人在选择户型时主要考虑以下几个方面的因素:

和较高的空间使用率,所以采光和通风非常重要。

卧室的私密性

卧室不应太小且要具有私密性。主卧室最好有好的朝向,宽度不宜小于3米,面积应大于12平方米。大面积户型的主卧室应带一个专用卫生间。如户内仅设一个卫生间,那么卫生间应在主卧室附近。

客厅的采光性

客厅是相对独立的空间,要求庄重雅观。客厅的设计应尽量方正,利于摆放家具。再者,应避免相连的房门过多,给人一种迷途的感觉。因为客厅具有独立性

厨房的实用性

厨房是集储藏、备餐、烹调、配餐、清洗等功能于一体的综合服务空间。随着人们饮食水平的提高,现在的炊事器具种类增多,因此需要足够的面积。其次,不宜距卧室太近,厨房门不能正对卧室房门,但与餐厅最好密切联系,并直接对外采光通风。

卫生间的服务性

卫生间的门不要正对客厅。卫生间要满足洗脸、化妆、淋浴等需要,最好能有所分离。(海芳)



盛世天骄,苛求完美建筑的缔造者
荟萃标志性经典建筑美学
融汇和谐共生亲水生态园林
研磨社区空间的一砖一瓦、一草一木
缔造一座锦绣风华的欧陆风情社区
谱就巴利式名流生活的辉煌篇章



30万平方米欧陆风情

巴利斯生活地带

新区展示中心:鹤壁市新区九州路与嵩山路交会处
老区接待中心:春雷路与朝霞街交叉口南50米路西(第四中学旁)
咨询电话:2136666/2177777
咨询电话:2107666/2107999

鹤壁精品楼盘展示

美景绿城三期小高层
正在火爆销售中
机会稍纵即逝,敬请关注
103m²精致三房/117m²舒适三房/134m²花园洋房
鹤壁独家小高层样板房尊贵绽放,敬请鉴赏!
美景热线:0392-3375111/222 项目地址:新区淮河路与泰山路交会处

淇水春天
烫金商业旺铺 点燃创富热情
广厦·淇水春天交房在即,珍藏房源分秒递减中
0392-3330555 3350555
开发商:鹤壁市广厦房产置业有限公司 项目地址:鹤壁大道与嵩山路交会处 售楼中心:九江路与嵩山路交会处向西50米
物业管理:鹤壁市佳瑞物业管理有限公司 全程营销:郑州美之杰·本广告的最终解释权归开发商所有

九江帝景
电话:2185777
地址:鹤壁市新区九江路与嵩山路交会处

锦绣江南 | 二期华美盛放 |
都市江南 公园住家
TEL/0392-2161111 2162222
开发商:鹤壁市环洲置业有限公司
地址:鹤壁市新区兴鹤大街与卫河路交叉口消防支队南

华府天下
[7月中旬盛大开盘]
“华府天下”鹤壁城南18万平方米 理想生活城。低价位高品质领军城南。
华府专线: 0392-3283666/3292599
销售地址:鹤壁市黄山路与淮河路交会处 开发商:鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司

三和·淇林小镇
站在高端 走在前沿 引领是我们的追求
销售热线:3283333

城市精神/双河畔的花园洋房
二支渠/护城河畔/98平方米 140平方米/6层带电梯/观景洋房/全城限量公开!
销售热线:6999999
销售中心:鹤壁市淇滨区鹤壁日报社一楼
项目地址:淇滨区淮河路与嵩山路交会处(鹤壁高中东侧)