

想选好户型 以下几点很实用



看懂沙盘,对买房有很大帮助。

阿辉 摄

学会看

户型图和沙盘

一处令人心动的居所,真正触及购房者内心的除了“品牌”“配套”“园林”等因素,还有与其生活舒适度直接相关的户型。选择一种户型,便是选择了一种新的生活方式,能装下全家人的幸福生活。那好,好户型的定义是什么?本期置业版,本报邀请置业专家详细向你介绍如何选择好户型。

“选择好户型,首先要学会看户型图。”置业专家说,置业者首先要学会看户型图,要看户型的朝向、标注的面积和尺寸等,还要了解一些常见的户型符号。其次,要学会看户型沙盘,户型沙盘能让你直观地感受到户型的好坏,让你有一种身临其境的感觉。同时,还要学会观察户型所在楼层与邻居之间、公用走廊、电梯等的相互影响。

置业专家提醒,好的户型都有共同的特点。好户型功能分区合理,动静分区、公私分区、污洁分区、干湿分区;好户型方正,方正的户型不仅让入住的业主感到非常舒服,还会提高房子的利用率。

朝向好

才是真的好

“户型再好,也要朝向好。只有朝向好的户型,其居住品质才会高。”置业专家说,户型的朝向直接关系到房屋的采光、通风效果的好坏。置业者在选择户型时,应选择南北通透的房子。所谓南北通透的户型,是指房子南北两个方向都有足够的空气流通。这种户型不但居住起来舒适,还会降低业主的生活成本,如夏季炎热的天气时南北双向的窗户打开,过堂风从房子经过,能带走很多的热量,减少家庭电量的使用。房间内的过道不应过长,每个房间都会有过道,过道连接着卧室与卧室、卧室与客厅、卧室与卫生间等部位。虽然过道在房间内不可避免,但过道太长会严重浪费房间的使用面积。阿辉

置业指南

怕新房烂尾 二手房也是好选择

房价的上涨使很多年轻人望“房”兴叹,如何能在结婚前拥有一套属于自己的房子,成为众多年轻人头疼的大事。近年来,随着人们置业观念的转变,一些年轻人已经瞄准了二手房。置业专家坦言,二手房因总价低、房屋质量经过考验、免去装修苦恼等诸多优势,成为人们置业的另一个选择。

小区成熟 配套齐全

众所周知,城市配套设施是跟着人口密度增加而不断完善的,这就使不少新城区或者郊区的新房在入住几年后,配套设施还是跟不上,附近不是缺少医疗机构,就是离菜市场很远,孩子想就近上学更是难上加难。而二手房小区,则避免了这些烦恼。由于二手房小区已经建成多年,所在小区周边配套非常齐全,购物、吃饭都能在离家门口就近解决。

专家建议,配套齐全的二手房一般都位于比较大型的社区或者地理位置比较繁华的小区,置业者可选择这

样的房子,吃、喝、玩、乐、购一站式搞定。

及时交房不误事

经常听到周围的朋友说,本想今年十一结婚,但新房迟迟无法交付,婚期一拖再拖。相对于购买期房,二手房交易的流程更加简单,只要买卖双方价格和交易方式上达成一致,然后过户即可。同时,因为产权证和业主身份明确,遭遇产权问题的风险较小。

专家建议,购买二手房最好买已经有产权证的房子,此类房产在交易时比较安全,如果资金不足,还可以进行银行抵押贷款。

房屋质量已接受考验

“新房买了半年,不是卫生间漏水,就是墙面开裂……”经常会听到身边的朋友抱怨刚刚入住的新房有质量问题,而购买二手房则可以避免。二手房已经经过了一段时间的使用期,房子如果存在潜在的问题,大多已经暴露,很容易一眼就看出来,如漏水、

地面塌陷、墙面开裂等问题。

专家建议,市民在购买二手房时可以通过探访卖家的街坊邻居、查看住宅的整体情况来了解房屋的质量状况。

虽然购买二手房有诸多优点,但置业者在购买时还要注意以下几点。首先,在付定金的同时要签订好房屋买卖合同,同时对价格、付款方式、屋内设备等进行确认,不要听中介公司的“忽悠”就草草签字。其次,二手房买卖一般会在合同中写上赠送原有固定装修,这是一个非常笼统的观念,极易发生纠纷,到底哪些属于固定,哪些属于移动,根本没有明确的界定。所以要在合同中明确诸如空调、热水器等原有房屋中的家具家电的归属。第三,签订二手房合同应该遵循的原则是“先小人,后君子”,在买卖合同中写明违约责任。对于中介费的问题,购房者应该坚持房产交易全部完成后再付中介费,并且要在合同书中写清楚。

阿辉

打击虚假宣传 维护行业发展

□郭辉

近年来,一些房企采取恶意欺骗、虚假宣传等手段,夸大楼盘优势,造成购房者“踩坑”,引发诸多房产纠纷,影响了房地产行业的健康发展。最近,全国多地采取措施,整治虚假广告宣传,净化房地产市场。笔者为此拍手叫好,打击房地产行业虚假广告宣传,不仅保护了广大购房者的合法权益,也有利于房地产行业的稳步复苏和健康发展。

4月底,针对广东省深圳市近期房地产二手房市场的一些问题,深圳市市场监管局,严厉打击房地产行业存在的虚假宣传、违法广告、价格违法、侵害消费者权益等违法行为;

5月15日,江西省抚州市市场监督管理局在全市范围内开展了房地产虚假违法广告专项整治行动;

5月20日,广东省惠州市惠阳区住房和城乡建设局印发《关于整顿房地产市场、严厉查处违规销售行为的通知》,严厉打击房地产行业虚假违法广告宣传;

5月22日,为进一步规范房地产市场经营秩序,维护消费者合法权益,江西省抚州市市场监督管理局在全市范围内开展了房地产虚假违法广告专项整治行动。

……

从各地陆续开展的打击房地产行业广告虚假宣传专项行动中不难看出,各地出手整治此类违法行为的决心和力度。有些人可能认为,打击此类乱象,可能是小题大作。其实不然,笔者认为,此类违法行为如果不及时处理,不仅影响国家“保交楼、稳民生”政策的落实,损害广大购房者的合法权益,也不利于房地产行业的稳步复苏和健康发展。

房地产行业经过几十年发展,为什么此类案件屡禁不止?笔者认为主要有以下几个原因:首先,行政处罚力度尚显不足,开发商因虚假宣传所付出的代价小于收益;其次,房地产企业自律性不强,行业内部没有形成较为良性的运转机制,看见别家房企的虚假宣传,不以为

耻,反而变本加厉积极效仿;第三,面对虚假广告宣传导致的合同纠纷,诉讼难度大,处在弱势位置的置业者往往忍气吞声,使违法房企逃过法律追究。

笔者认为,要想遏制房地产虚假宣传泛滥的态势,除了完善法律法规外,还需采取健全机制、舆论引导、加强监管、落实责任等多种举措,形成标本兼治、内外兼修的促进房地产行业健康发展的长效机制。一是健全机制,通过建立行业黑名单制度,提升房企虚假宣传的代价。二是舆论引导,加大对广告法等法律法规的宣传力度,提醒房企真实宣传,同时,增强购房者的维权意识。三是加强监管,进一步规范市场秩序,净化市场环境。四是落实责任,对房地产虚假宣传行为要真查真打、严查严打、狠查狠打。我们有理由相信,通过多管齐下,房地产市场经营秩序将更加规范,同时,也能有效促进房地产市场健康、平稳、有序发展。

四要点

避免选到奇葩户型

“房子是用来住的,而奇葩户型会让人住于此的业主非常苦恼。”置业专家说,要想选到好户型,就要先了解什么是不好的户型。所谓不好的户型,就是行业内特指的奇葩户型。置业专家介绍,奇葩户型有以下几个特点。第一点,奇葩户型形状不方正,导致人们进入房间后视觉感官上出现扭曲形态;第二点,房间内各个拐角部位很难被利用,家具等生活设施摆放十分别扭;第三点,房间内走廊过长,户型的空间利用率低;第四点,客厅与卫生间、厨房、卧室等房间分布十分不合理,影响正常使用。

置业专家提醒,一旦你所选择的户型有上述四点中的任意一点,就可以被称为奇葩户型了,这样的户型无论多么便宜,千万不要购买。