

# 开盘当天如何选房 这几个细节要注意

“早知道盛业·润华园开盘时我就买一套了。现如今,想要买这里的房每平方米要多掏1000多元呢。”近日,刚刚在盛业·润华园置业的老刘沮丧地向记者诉说自己的遭遇。盛业·润华园今年1月开盘,开盘价格并不高,老刘想这个小区肯定会降价。谁知,等了快半年时间,盛业·润华园房价非但没降,还涨了不少。按捺不住的老刘还是决定出手购房。

专家提醒,受“开盘必特价,特价必超值”这一惯性营销手段的影响,很多房企会在开盘前释放诸多优惠,引导客户选择在开盘当天买房。如果你想超低价买房,选择房企开盘的时间肯定不会错。但如何在开盘时选到好房,还要下一番功夫。

在开盘前,客户一定要对所购项目以及项目的开发商进行充分了解。首先,要了解欲购项目的开发商的资质和信誉,资质越高的开发商其开发的房子质量越好,小区的规划越合理;信誉越高的开发商开发出来的房子后期服务越好,以后的烦恼事最少。其次,了解欲购房子是第几期,如果是一期房源,就要看其周边的配套是否完善,如果是二期以后的房源,就要多参考其第一期房源的价格。同时,客



户还要对欲购项目的物业签约情况进行充分的了解,物业管理问题关系购房者以后居住环境是否舒适。

充分了解了欲购项目的开发商,下定决心要购买该项目的房子,就要排号参加开盘选房了。众所周知,楼盘在开盘时开发商是根据客户开盘前排号的先后顺序依次选房,所以要想开盘时比别人先进入选房区,就要领到一个比较靠前的选房号。业内人士提醒“准业主”,楼盘开盘前排号一般是谁交定金早,谁的号排的靠前,开盘时提前选房的机会就会靠前。

开盘时,置业者一定要坚守自己的底线。业内人士说,一般开发商在开盘前的具体

价格都保密,但为了摸清客户的购买意向,都会让售楼员提前释放一个相对模糊的价格,来试探客户的接受度。一般售楼员给出的开盘欲估价会和开盘时的准确价格上下差别幅度在每平方米500元左右。摸清了开发商的价格,就要了解其价格是否是自己所能承受的范围,如果开盘当天的价格超过了可以承受的范围,就坚决放弃。不要沉不住气,不惜花高价购买,这样会影响购房者本身的生活质量,同时对于购房者的资金形成了较大压力。

阿 辉

上图 环境优美、价格便宜的老小区也是购房者的置业参考。阿 辉 摄

## 儿童节遇上端午节

### 有置业计划的你何不在售楼部里享清闲

儿童节遇上端午节,对于开放商来说又是一个重要的营销节点,记者采访时发现,我市不少售楼部都组织了庆祝儿童节和端午节的暖场活动,以吸引购房者的关注。那么,广大置业者享受节日气氛的同时,如何选择自己的心仪的房子呢?置业专家给你总结出了几条。

查楼盘的“五证”。商品房“五证”分别是国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房预售许可证。其中最重要的是要看国有土地使用证和商品房预售许可证这两个证,并且注意尽可能看下原件。

看售楼部的沙盘。很多时候沙盘是了解楼盘的重要渠道,一般来说,沙盘是一个缩小版的小区。小区的房屋密度如何,小区内交通情况如何、公共设备是否充足,楼盘朝向以及周围楼栋的情况,在沙盘上都能大致了解。这些细节对于入住后的居住感受有很大影响。

问房子的公摊。一般第一



次买房的人去售楼部都会直接问房子多大平方米,而忽略公摊比例,公摊的比例会直接影响房屋的套内面积,如果不关注公摊比例,很有可能会出现买的房子建筑面积很大,但公摊比例也很大,实际得房率很低。

比价格。你在楼书上往往能看到楼盘“均价”这个词,顾名思义均价是这个项目的平均价格,但你会发现往往想买的

房子与标出的均价会有很大差距。一般来说,多层的楼盘接近均价的户型位于4层或5层;高层在6层至8层,户型位置多为东、西向。一层两户的多层楼盘单位面积最高价与均价相差5%~8%,高层在15%~20%之间。

阿 辉

上图 天气炎热,售楼部无疑是一个纳凉看房的好去处。阿 辉 摄

## 地产服务台

### 房屋面积缩水怎么办

问题提出:赵女士

问题陈述:去年年初购买的商品房,上个月开放商通知我可以拿钥匙了,可我在收房时发现房屋面积缩水了,请问我该怎么办呢?

行动记者:王 倩

行动结果:相关业内人士表示,处理此类问题首先要看合同当中是否对面积问题进行了约定,如果合同中有专门的约定,则按合同约定执行,如果合同中

没有专门约定,面积误差在3%以内(含3%),可以按照合同约定的价格据实结算;如果面积误差比绝对值超出3%,买受人有权请求解除合同、返还已付购房款及利息。如果赵女士同意继续履行合同,房屋实际面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

### 保障性住房有哪些类别

问题提出:张先生

问题陈述:近几年,国家建设了很多保障房。请问,保障性住房都有哪些类别?

行动记者:郭 辉

行动结果:根据张先生提问,专家解释,保障房指的是保障性住房,是

与商品性住房相对应的一个概念,保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。

## 大学毕业季到来 初入社会的你 如何给自己选套好房子

进入6月份,大学生陆续开始毕业,走出校门拥抱社会。买房对于刚毕业的大学生而言,已经不是什么遥远的话题。一些家境优越的毕业生,早就为购房作好了打算。

专家认为,买房其实是刚步入社会的大学生一次弯道超车的机会。如今的生活充满着新奇,毕业大学生走上工作岗位,既要生活,又要享受,还要攒钱,看起来似乎不太好过,但是房价不等人,早早买了房才会知道背负一些压力是在给未来的自己实实在在地减负。专家提醒,对于初入社会的应届毕业生,一定要解决好两个问题——安身与立命。离开大学校园后,首先要先找一处安身之所和一个可以解决一日三餐温饱的工作,解决掉这两个最基本的问题,就可以全身心地投入到为美好未来奋斗的生活之中。

别贪大求全,小户型也是不错的选择。“对于刚刚步入职场的大学毕业生,手头拮据是他们面临的第一大难题,既不想伸手向父母要钱,也不想失去年

轻人该有的生活。所以毕业生在置业者时,实在没有必要考虑买一步到位的房子。”专家认为,年轻人应根据自己的实际情况,考虑购买小户型住宅产品,这些小户型可以作为暂时过渡的居所,等到将来收入增加、有能力改善住房条件时,小户型更容易出售,且可以选择出租,以租养供。

合理贷款,减轻压力。由于大学毕业生刚步入职场,并没有太多积蓄,选择银行按揭贷款的方式,是自己实现置业梦的最好选择。在选择贷款的方式上,如果交有公积金,肯定优先使用公积金贷款,这样可以省去不少利息,减少每月的还贷压力。如果公积金贷款不足以筹足房款,可采取组合贷的方式筹措房款。专家提醒,在选择贷款年限时,尽可能选择贷款时间长一些。因为贷款时间长,可减少每月的月供,不至于影响到年轻人正常的消费。未来几年,如果年轻人有了一定的积蓄,还可以提前还贷,减少利息的支出。

阿 辉