告别盲目购房 挑选高性价比房子的实用技巧

如今,买东西时大家嘴上都会说着一句“要看性价比”,买房子亦然。那么,房子的性价比都有哪些指标呢?置业专家认为,房子的性价比是衡量一个楼盘品质与价格是否对等的指标。置业者只要掌握一些实用的技巧,就能买到性价比高的房子。

价 格

买房子一定要关注房子的总价和单价,这是最直接的指标。通常,价格越低性价比相对越高。但要注意,价格过低的房子可能存在其他问题,如地段偏远、品质较差等。置业在选购性价比高的房子时,应该在同区域、同品质内选择总价或单价较低的房子。此类房子的抗跌性或升值潜力较高。

地 段

地段一直被房地产业内认为是购房的金科玉律,楼盘所在地段是其能增值保值的首要因素。虽然好地段上的房子不一定最合适你,但好地段上的房子一般性价比最高。置业专家认为,好地段上的房子都有几个共同点:高楼林立、配套齐全、交通方便、生活便利。通常,地段越好房价相对较高,但性价比也越高。

品 牌

品牌代表社会对一个房企的认知程度,品牌房企较一般房企而言更有责任心、更有服务意识,因为他们会对自己的品牌非常看重,不仅在设计建造环节会精益求精,而且会在售后服务、物业管理方面极力增加项目的附加值。品牌开发商开发出来的房子,更具性价比,让入住的业主更加放心。

配 套

“周边没有医院,就是买个菜还要走上几公里。试想,这样的房子性价比能高吗?”置业专家说,生活离不开配套,周边配套齐全的房子性价比更高。房子周边的配套设施直接影响居住者的生活品质。因此,置业者更要关注学校、医院、商场、公园等生活设施的完备程度以及距离房子的远近。

小区的配套分内配套和外配套两种,内配套指小区内是否有休闲娱乐设施,小区花园和景观小品是否能满足业主的需求;外配套是指小区周边是否有完善的教育资源,是否有医疗机构,周边是否有满足人们吃、喝、玩、乐的场所。同时,未来几年内政府是否会对小区周边增设更多的服务性配套设施,这些因素都会影响到你所购买的房子的性价比。阿 辉

上图 地段好是房子性价比最重要的一项指标,从每个项目的区位地图就能看出该项目的地段如何。

阿 辉 摄

置业指南

购买法拍房 谨慎入手是关键

近年来,受房贷断供潮的影响,市场上出现了大量的法拍房。而一些没有太多置业经验的人们,片面地认为法拍房就是捡漏房。置业专家提醒广大置业者,法拍房低价格的诱惑力确实很大,但如果不掌握一些法拍房知识、不详细了解被拍买房屋的具体情况,可能会吃大亏。

什么是法拍房?置业专家解释,法拍房是因债务纠纷经法院拍卖的房子。通常情况下,法拍房有以下几个来源:商业贷款产生、民间借贷产生、司法没收产生、无主财产等。

通常情况下,法拍房远远低于市场正常商品房的价格,但置业者购买更应该谨慎。专家提醒,购买法拍房也作好充分准备。首先,调查房屋背景。在购买法拍房前,购房者应调查房屋的产权、抵押、查封等情况。了解房屋为何被拍卖、是否存在纠纷或诉讼、产权证是否齐全等信息。其次,要有足够的资金来源。法拍房通常要求一次性付款,因此购房者需要确保自己有足够的资金来源。同时,了解贷款政策,看购买时是否可以申请贷款。第三,留意拍卖流程。了解法拍房的拍卖流程、竞价规则、成交确认等环节。置业者参与拍卖时,要遵守拍卖规则,以免产生纠纷。第四,评估房屋价值。在购买法拍房时,购房者需要对房屋进行详细的评估,了解房屋的实际价值。可以通过查阅同类型房屋的市场价格、咨询专业人士等方式进行评估。第五,关注房屋状况。在购买法拍房前,购房者应实地考察房屋,了解房屋的实际状况。注意查看房屋的户型、装修、设施设备等方面的情况,以确保所购房屋符合自己的需求。第六,了解法律风险。法拍房可能存在一定的法律风险,如原房东的债务纠纷、房屋被抵押、无法办理产权过户等问题。购房者应了解相关法律法规,以便在购买过程中尽量避免法律风险。第七,考虑税费和其他费用。购买法拍房时,购房者需要关注税费和其他相关费用。了解房屋的税费负担、维修基金、物业费等相关费用,以免产生额外的经济压力。

总之,购买法拍房需要谨慎对待,购房者应作好充分的调查和准备,确保在购买过程中规避风险,购买到性价比较高的法拍房。

阿 辉

楼市观点

新阶段房企更需练“内功”

□郭 辉

今年上半年,我市楼市销售并不尽如人意,成交量下降、市场观望氛围浓的窘境着实让一些房企很难过。笔者认为,目前楼市经历过调整期后,已经进入到新发展阶段,房企若想健康发展,更需苦练“内功”。

回顾过去20年,地产行业发展迅猛,而且行业利润高,所以很少有企业奉行长期主义的发展理念,基本上都是赚快钱、热钱、更多的钱。在这个过程中,地产项目本身的开发周期就是三年、五年,很多企业不会考虑长远的规划,以至于一些房企在发展中遇到瓶颈。笔者发现,今年年初以来,每逢节假日,我市大部分楼盘都会有针对性地推出体验式主题促销活动,来参加活动的人虽然多,但只起到了“暖场”的作用,真正下单的顾客很少。可见,目前房地产市场已经进入到了新发展阶段,置业者持币观望,楼市成交量明显下降。

那么,处于楼市新阶段的房企该如何谋求发展呢?笔者认为,在新阶段,房地产市场进入了一个更加注重质量和可持续发展的时代。在这样的环境下,房企更需要修炼“内功”,以确保企业能够持续发展并取得成功。笔者以为,在产品质量方面,房企应该通过技术创新、材料升级和工艺改进,打造高品质的住宅和商业地产项目,以满足消费者的不同需求;在品牌建设方面,房企需要通过提供优质的产品和服务,树立良好的市场口碑。此外,还可以通过跨界合作、参与公益活动等方式,提升品牌知名度和美誉度;在精细化管理方面,应加强内部管理,提高运营效率,降低成本,提升核心竞争力;在人才培养方面,通过提供良好的职业发展平台、完善的培训体系和激励机制,吸引和留住人才;在客户服务方面,提升升客户服务水平,关注客户需求,提升客户满意度。通过提供优质的售前、售中、售后服务,建立良好的品牌形象,提高客户忠诚度;在业务方面,房企可尝试拓展多元化业务,如物业管理、养老地产、文旅地产等,以降低单一市场风险,提高企业的抗风险能力。

楼市已进入新阶段,房企只有注重修炼“内功”,全面提升企业实力,才足以应对不断变化的市场环境和竞争格局,才能使企业行稳致远。

地产服务台

哪种还房贷的方式压力较小

问题提出:陈先生

问题陈述:最近,我想按揭买套新房。听朋友说,还房贷的方式有等额本息和等额本金两种还款方式。请问,哪种还款的方式压力小?

行动记者:王 倩

行动结果:针对陈先生提出的问题,业内人士认为,如果陈先生的工作和收入稳定、还款能力较强,选择等额本金方式较好。如果陈先生的还款能力稍弱,等额本金还款方式会增加生活压力。对于部分收入不高的购房者来说,最好先采用等额本息的还款方式,过了一段时间资金充裕后,可以再变更为等额本金的还款方式。

公摊面积包括哪些部分

问题提出:赵女士

问题陈述:最近我想买套商品房,一直听别人说买房不仅要看小区环境,还要了解房子的公摊面积。请问,房子的公摊面积都包括哪些部分?

行动记者:郭 辉

行动结果:针对赵女士提出的问题,业内人士解释,公摊面积是各产权共同占有或共同使用的共有建筑面积,包括电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、值班警卫室、为整幢楼服务的公共用房和管理用房的建筑面积等。