

买房流程十步走 让你轻松买到贴心房!

众所周知,买房前充分做好准备工作,全面了解购房流程和房产知识是十分必要的。为了规避购房流程及买房过程中

可能遇到的陷阱,下面梳理的“买房十步走”,希望能帮助大家漫漫购房路上行走的稳健、顺畅。

step1 明确目标买房是什么用途?

这是每个买房者第一个要考虑明白的问题,如果是自住,那就多关注配套和出行成本,因为以后要一直生活在那里,所以怎么便利怎么来。如果是投资,以后打算当个包租婆什么的或者转手卖卖二手房赚个差价,那就看看地段和升值潜力,去所在地考察考察房租,多打听打听二手房价格是必要的。

step2 买新房还是二手房?

买新房还是二手房?这是两种不同生活方式的选择,如果资金有限的话,对生活便利要求高的人,适合买市区差不多点的二手房,很多市区的二手房小区配套还是相当不错的,对生活品质要求高的人,可以选择远一点的新房,出行不影响的前提下郊区自然环境要好一些。

step3 准备资金

买房的时候,少不了的就是钱。首付和月供的金额,直接关系到未来数十年的生活品质。除了房价以外,还有契税、房屋维修金、物业管理费、交易手续费、登记费等等一系列花费,并且还有最后一笔装修费用得预留着。

step4 选择楼盘

通常情况下,有实力、口碑好的大开发商,可信度更高一些,开发的楼盘品质相对更有保障。在同一区域连续成功开发的楼盘,也可以优先考虑,此类楼盘通常资源整合度高,配套也较为完善。

step5 考察配套

配套完善与否直接影响着小区居民的生活品质。一个配套成熟的小区,一般情况下,楼盘周边三公里内要有满足居民衣、食、住、行的基础设施,主要是超市、商场、学校、医院等,如果有自建的幼儿园或者会所,生活会更加便捷。

step6 划定面积

确定楼盘以后,可以根据楼盘均价和家庭可承受的房屋总价来估算买多大面积的房子,几室几厅,结合实际家庭经济情况和实际需求决定,适宜为好。并且要搞清楚90这个数字,首套房90平方米以内,契税是1%,90平方米以上,契税是1.5%;二套房,90平方米以内,契税是1%,90平方米以上,契税是2%。

step7 选对楼层

高楼层就是好楼层?不是的。家中有老人住一起的,条件允许宜选择低层,宽阔舒适接地气,老人也出行方便。年轻人的话可根据喜好而定,对于有些人在意的扬尘层之类,可以去环境监测网站查询PM值和高度的关系。

step8 抉择户型

格局方正,南北通透,动静分离,明厨明卫的户型是通常意义上的好户型。住得舒服与否,户型起到关键作用,因此选择户型要尤为重要,同时那些空间可改造性强的户型也是不错的,便于后期改造。

step9 查验“五证”

“五证”(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、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证)是办理房产证的前提,“五证”不全的房子,不能办理房产证,预售合同也无效,更不能在网上做合同备案登记,购买起来风险太大,稍有不慎就有可能钱财两空。买房时最好坚持向销售要原件看看,确保“五证”齐全。

step10 签订合同

有时候由于买卖双方对于购房知识的不对等,购房者在签订购房合同时常常处于被动地位。签订合同是应仔细阅读,理解合同各项条款和补充协议。此外,除了上述“五证”以外,还要查看“两书”,也就是《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,对于以后房屋的保修等尤为重要。

【任意楼层】

年轻人在选择楼层时不受拘束,可根据自己喜好来定。



【中低层】

小孩子活泼好动,住在中低层才不容易觉得封闭压抑。

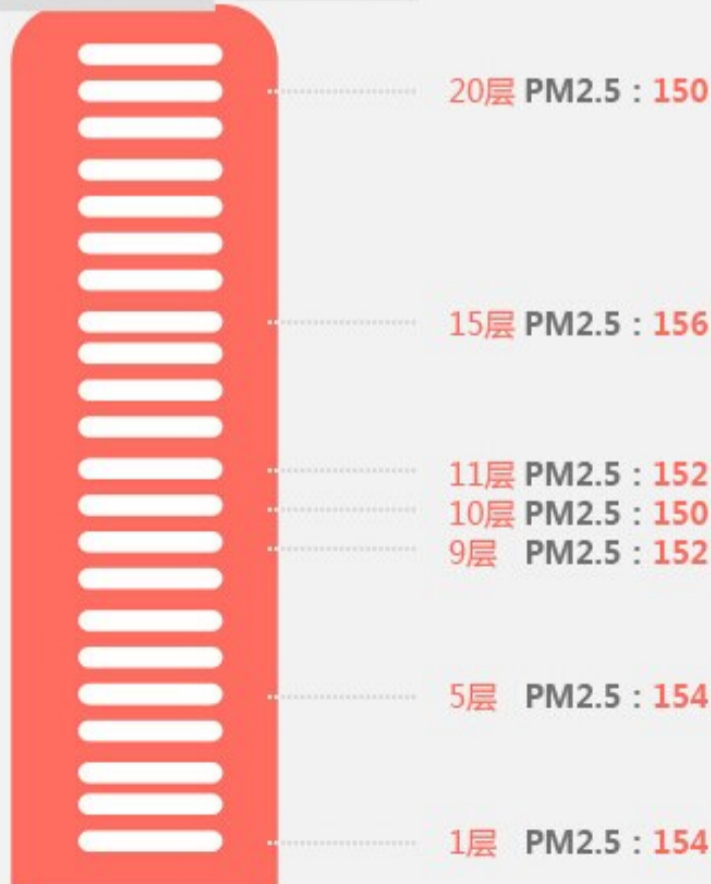


【低层】

老年人住在低层,更接地气,出行也更方便。



楼层选择标准示意图



9-11层并不是传说中的扬尘层