

金秋购房补习班之圈重点

# 买房模拟卷,四大题型通关要诀

□本报记者 李京晶

## 课堂要点:

在买房的人生“高考”路上,要想不费周章地“考”出好成绩,除非“天赋异禀”,家财万贯。否则,是不可能像买白菜那样,能分分钟买定离手。不过没关系,没有“天赋”,我们还可以靠“后天的努力”。对于有选择障碍的刚需同学来说,在进入“考场”前,不妨多做几套“买房模拟卷”,Get“通关要诀”。



一市民正在向置业顾问咨询相关房源。 资料图片

## 备考题型 1

### 判断题: 买房,再等等会不会更便宜?

通关要诀:亲,该出手时就出手,不要一味地注重房价,把看好的给“等”没了,那就真是“后会无期”了。

看着近来楼盘打折让利特惠不断,身边朋友频问:下半年房价会不会更便宜?对此,我想说:等到房价真降了,你看好的房子,还在吗?

“买涨不买跌”是“考生”的通病。这种观望情绪除了房价下行的当下,此前的2008年、2011年的“买房高考”中曾一度主导着“考生”的判断,当年误判的“考生”亦曾后悔不买亏大发了。

但该题型的重点应该是买房这个目的,而不是房价。尤其是对于刚需“考生”而言,买房是为了自住而不是投资,因此,不妨把握“自己喜欢”、“居住舒适”、“户型合适”等关键词作为判断依据。

此外,钱塘江的大潮涨跌,或许月亮会告诉你,但房价“大潮”的涨跌,你看月亮真的没用!在不知道“房价会不会降得更便宜”的前提下,建议见好就收,在房价进入下行通道时,遇上合适的它,可放心打“√”。

## 备考题型 2

### 简答题:我也想买房!但在手头不宽裕的前提下,当房奴会不会很惨?

通关要诀:有得必有失,量力而行就好。再贵的蛋糕,也不能抵押贷款,但房子不论大小,都能抵押贷款。因此,“考生”在做该题型时,只要把握好“量力而行”四字诀,就不会惧怕“房奴”的标签了。

李女士大学毕业两年,就根据自己的收入和存款情况,在新城区买了一套总价

约45万元的房子。她的买房经验或可供参考:与老公存款总共5万元,向双方父母各借5万元,凑够房子首付。约2600元的月供,她与老公分摊,除去每个月1300元的房贷,自己还能剩余1500元左右的生活开支,而老公的还贷剩余,还能作为家庭存款或应急款使用,经济并没有预想的那么

紧张。

市区一处楼盘的置业顾问谢女士根据自己多年的卖房经验说,购房者的月供如控制在家庭收入的30%以内,生活轻松应该没问题;如果在家庭收入的30%~50%之间,经济压力或偏大;如果超过50%,则建议不买。否则,请自备干粮!

## 备考题型 3

### 选择题:这个小区我喜欢,那个小区我也喜欢,典型的选择障碍症

通关要诀:可使用排除法,按重要性筛选,逐一删减。

看上的每个小区都有一两个亮点吸引自己,想要这个,又放不下那个?不少解决了经济之忧的“考生”会遇上这样的“烦恼”。

克服选择障碍症,不妨借鉴一下著名的“马斯洛需求层次理论”,它说明人的行

为总是由主导需求决定的,买房亦是如此。在你不是土豪,也没有阿拉丁神灯让你实现“统统买下”的愿望时,请找出自己的主导需求,“只选对的,不选贵的”。

据此,向身边多名已买房人士“取经”,发现尽管大家的侧重点不同,但都不约而同地采取了“排除法”选房。其中,首置“考

生”除了价格因素外,会更侧重于研究户型是否合理、交通是否方便;而刚需“考生”则更看重房子的品牌、小区环境等。例如,我看上的小区有4个;而自己看重的因素按需求排列分别为品牌、配套、户型;那么在选房时自己就会按需求排位,依次做“减法”,最终实现精准定位。

## 备考题型 4

### 辨析题:听置业顾问介绍项目,感觉楼盘好得前无古人后无来者,再不买就没了!

通关要诀:实地考察,多方求证,买房时还要表现出是见过大风大浪的人。

该题型堪称“买房高考”中的必考题,也是最能考验“考生”定力的一道大关。面对置业顾问滔滔不绝的“狂轰滥炸”,脑袋里收获一大堆“信息”:升值空间大、周边配套“高大上”、物业管理好、性价比高……那画面太美,不买不行!怎么办?

置业顾问:“卖房关键要找到购房者的痒点,使劲挠,例如他对比的是价格,那我就从他看中的房子与周边同等地段、同类户型的房源作对比,突出自己的优势,促使成交。”因此,在置业顾问为你“挠痒痒”时,既不能充耳不闻,也不要害怕“后会无期”。

请谨记通关八字诀:实地考察,多方求证。如从报纸、网站、杂志等多种渠道了解

楼盘信息、开发商相关情况;对于项目许诺的规划,可从政府规划部门、市政公开信息等多方求证;而在楼盘品质、居住舒适度等方面,对已有人入住的小区可实地踩盘,打听情况。

总而言之,“考生”在做题时,要有沉稳、老练、见过大风浪的“淡定从容”,在“糖衣炮弹”中保持头脑清醒,切忌听风就是雨。