

专业人士经验总结,教你买房多长个心眼儿 参观样板间都看什么?



(资料图片)

很多人在考虑买房的时候,都参观过样板间,这些样板间往往都会装修得很精致很漂亮,有的人甚至可能还想过直接去买样板间。楼盘的样板间是楼盘的门面担当,对于开发商来说样板间做好了,房子肯定好卖多了。对于购房者来说,参观楼盘的样板间是了解楼盘房屋信息的一种方式,可以全面了解到楼盘的优缺点,那看样板间需要注意哪些问题呢?记者走访了多位业内人士,为大家盘点一下究竟参观样板间要看什么?

你看的样板间搭在哪儿? 在售楼处和实体楼内大不一样

开发商把样板间建在售楼处一般是为了方便购房者参观,同时缩短看房者对项目位置的距离印象。再者就是利用售楼处的绿化景观来美化样板间,参观样板间时你每推开一扇窗就会有绿化景观出现在眼前,但等到交房之后你会发现,等你推开窗户看到的并不是绿化景观,而是别人的厕所和厨房。

所以,对于样板间搭建在售楼处的项目,需要购房者去项目实地看房,来确定周围的环境。

样板间内布置的实际空间 与“真实”距离有多远?

有些样板间会采用厨房、餐厅、客厅全通透的设计,这会让看房者产生空间很大的错觉,很多人会觉得很有创意,但这其实是开发商用来掩饰空间狭小的一种举措。同时,客厅采用全玻璃、镜子来装饰也是同一个道理。所以看房者要注意

样板间内的实际空间。

需要提醒大家的是,要注意样板间的门,一般的样板间都不会安装门,一方面这样给人一种通透感,同时也为房间的布局提供方便。所以要重视房屋的实际空间。

房屋的自然采光怎么样? 关掉样板间的灯看一看

在看样板间时,人们会感觉每个房间的采光都很好,原因就是样板间几乎24小时都开着灯,即使是白天,外面阳光充足也会开着灯,因为样板间里面的房间是采光比较差的,比如:卫生间、浴室、厨房这些地方,不开灯的时候会很阴暗。而关灯后就完全避免了这些问题。所以看房者可以要求销售人员把灯关掉观察白天室内的实际采光。

被隐藏的管线位置 要仔细找一找

样板间为了展示其华丽美观,通常会把管线隐藏,所以要仔细询问销售人员屋内管线的分布情况,知道这些对于以后房子的改装也很重要。

管线是所有家庭必须要关注的部分,现代家庭通常采用隐蔽方式铺设管线,但部分管线也可能会影响到实际居住体验,比如卫生间的下水管走向,厨房的燃气管道和排水管道,安装不合理会浪费不少空间,更严重的还会影响房屋改造利用。而样板间的管线通常被隐藏,要么直接不安装。等你收房时才发现,原来不见的管线全都出现了。

看样板房的几样小技巧

业内人士提醒,为了了解样板间的真实情况,参观样板间时看房者最好带着卷尺,来实地测量房屋内家具的实际长度。有时开发商为了显示屋内的空间很大,使用“缩水”的家具来达到视觉上的冲击,看房者要通过亲自测量正确地认识房屋的实际大小。

首先,要注意样板房的尺寸比例不是1:1。专家建议消费者不妨用米尺量一量,或以房间内长、宽方向的地砖数量折算一下房屋的面积,要问清房子的使用率是多少。样板房让购房者看到的只是住房的套内面积,而电梯、公用走廊、楼梯部分有多大却往往被人们忽略。不同的楼型、不同的户型在使用率上都会有差异。同样的面积,使用率高的住房才划算。

其次,不要被“迷你家具”迷惑。很多消费者会有这种感受,样板间的每个家具、每件装饰都恰如其分,可是当购房者摆入自己选购的家具时,却发现空间突然变得拥挤起来。这是因为一些开发商会在样板房放上一些特制家具。比如很多楼盘样板房的衣柜厚度只有30多厘米,而正常衣柜厚度一般不能少于45厘米;双人床只有1.35米宽,1.9米长,而正常的双人床要达1.5米宽,2.1米长。因此,在参观样板房的时候,不要只注重外观所带来的视觉美感,被缩小了的家具迷了眼睛。参观样板间时,购房者可用随身携带的卷尺测量并记下尺寸数据,回家再核实尺寸是否缩水。

(焦曙光)

专家: 当房奴没有幸福感 租房是国际趋势



(资料图片)

近日有消息传出,15家银行的北京分行签署了一份公约,自2017年1月1日起执行的贷款利率将不低于银行基准利率的0.9倍。而在此之前大部分银行仍延续此前的优惠政策,基准利率的八五折为主流房贷利率。据媒体报道,房贷利率最低九折的约定已于元旦当天正式实施。

如果以商业贷款300万元、基准利率4.9%、按揭30年,采取等额本息还款方式来计算,房贷利率从八五折提升至九折后,贷款300万元月均还款额增加432元,还款总额增加156万元。银行业人士表示,首套住房的利率收紧可能促使二套房房贷利率有所提高。

对于刚需的人来说,这是一个现实问题。为什么要在你没有能力的时候就去买房?在国际上,政府不鼓励大家买第一套房,而是鼓励租房。现在中央经济工作会议已经明确提出要管理租金市场,就是保障租金低,租金市场稳定。现在租金市场没有任何管理,房东涨价就涨价,想赶你走你就得走,大家没有安全感,肯定要买首套房。国外没有这个习惯,国外的租房市场由政府来管,把租房作为公共产品管理起来,有点像重庆,就叫保障房或者廉租房,房租占工资支出非常少的一部分,比如500元。北京目前很小的房子租金起码三千元左右,所以这个市场不适合租房,市场在强迫大家买房。

未来可以做大租房市场,像收入一万元的人一千元以内就可以租到两室一厅或者60平方米。就算你首套房付了30%首付,但是这辈子就是房奴,永远要为房子拼命,没有幸福感。首先应该安安心心租房,租到十年有资金了再去买房,不是像现在买一套再买一套,大家买一套就好,这在国际市场叫作保有量,就是自由房。

发达国家德国的房子保有量只有67%,也就是36%的人在租房,美国也只有64%的人有房子,其他人都在租房。因为这些国家的就业环境非常好,比如北京环境不适合我,我就走了;深圳环境不适合我,我也可以走了。当然,买房也可以赚钱,因为北京房价贵,但这样的机会毕竟只有北上深,广州也没有那么高。

陈凤英认为,这个政策不鼓励刚参加工作或一进城就买一套房,作为房奴生活,幸福指数永远很低,这是革命性的转变。不鼓励首套房而是鼓励廉租房在原则上是对的,国际上都是这样做的,也是稳定健康发展的。

(经济)

房贷申请被拒可能是这些原因

好不容易下定决心买下一套房,正准备贷款买房却被告知批不了贷,这是啥原因?看好了,买房贷款被拒可能因为这几个原因,教你如何补救?

房龄过老

银行普遍规定二手房房龄不能超过20年或25年,有银行规定不能超过15年,更严格的要求不能超过10年。

有逾期还款记录

借款人的个人信用报告十分重要,如果显示近期有逾期还款记录,很可能被拒。如果逾期次数少、金额小,还贷希望还是有的,但贷款成数会被降低,贷款利率也会被提高。

收入不符合要求

通常收入与房贷的关系:月收入=房贷月供×2

如果借款人还在偿还其他贷:月收入=(其他贷款月供+现申请房贷的月

供)×2。

贷款资料不完整,不真实

成功贷款的硬性条件是借款人提供的资料必须完整。同时,一些购房人担心因为收入不高导致贷款额度不高,想提交虚假资料,这可能让你被列入黑名单。

有未结清的担保/联保贷款

有些人为了亲戚朋友去作担保人,但不知道原来这一行为不仅会记录在个人征信之中,还会影响自己的贷款申请,如果对方贷款未结清,或欠贷不还,到你申请贷款的时候就后悔了。

负债过高

如果想顺利还贷,贷款人的月供最好不要超过家庭月收入的50%;超过的话,即使能够还贷,贷款额度也不高。

首付款过低

申请房贷的客户需要有一定比例的

首付款,一般首套房首付比例不低于30%,二套房首付比例不低于60%(某些城市要求不低于70%)。所以,想申请银行房贷的客户,在贷款前一定要做好准备,以防贷款申请被拒。

贷款批不了如何补救

资料准备齐全,再向该银行申请。不过如果是在同一家银行申请房贷的话,一般需要等待一段时间后才能再申请。

换家银行试试。银行对贷款条件的规定,各银行有所不同。如果是在一家银行被拒贷,可换一家银行再试试。

找贷款中介。您可找担保公司做担保后再申请贷款,可增加获得贷款的可能性。

找贷款公司。找贷款公司贷款,贷款门槛会被降低,同时还可增加贷款可能性。

(华龙)