

金九银十怎么淘房？

学会技巧,买房不后悔

□记者 黄兰芬

“金九银十”是楼市销售的黄金季节。面对市场上众多楼盘和眼花缭乱的折扣,不少年轻消费者不知如何抉择。对于很多购房者来说,买一套房子就是一辈子的事情,选房对日后生活的便利程度以及楼盘保值增值的潜力都有着直接的影响。因此,掌握一些基本的购房知识,了解一些购房注意的问题和技巧十分有必要。

做好财务规划

“消费者在买房时首先必须保持理性,根据自己的实际收入来确定适合自己的楼盘。年轻人买房,能满足基本的居住需求就好,避免出现不必要的额外负担。面积小、首付少、总价低的楼盘适合年轻人。尤其是新开盘的小户型,户型结构更合理,居住舒适性较高,未来投资回报率相对较高。”中央城的销售人员告诉记者,财力不够时,买房

不要追求一步到位。

“除此之外,准备购房的人还应该学习一些地产基础知识,房屋因为涉及的金额巨大,购买时要做足功课,购房者买房前学习一些房地产基础知识是必需的。”中央城的销售人员称,“由于年轻人的工作流动性还比较大,所以要考虑一个交通便利,地理位置合适的地方,即使工作变换而搬迁,出行还能依旧方便。”

问清种种细节

“消费者在选择房子的时候,不能全信销售人员的一面之词,销售员的答复、承诺很难作为今后发生纠纷时的法律依据,一切以购房合同及补充协议为准。”一些律师告诉记者。

还有楼盘的销售人员透露,消费者在楼书上往往看到楼盘“均价”这个词,但实

际上消费者想买的房子价格往往与打出的“均价”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;高层塔楼在6层—8层,户型位置多为东、西向,一层二户的多层楼盘单位面积最高价与均价相差5%—8%,塔楼在15%—20%之间。

此外,消费者还要问清房产商住房是否能按时入住,入住时是否能取得建筑工程竣工验收备案表、取得商品房面积实测技术报告书、住宅质量保证书、住宅使用说明书。最后,消费者还要掌握入住时水、电、电话、闭路监控系统是否能够正常使用,是否能保证煤气、有线电视、宽频网络入户的正常使用以及小区内清洁、保洁、绿化、排污、照明、信报箱等私用或公用设施是否能正常使用等问题。

学会实地看房

实地看房是买房中必不可少的环节,消费者在实地看房的时候也需要注意很多问题。

家住大楚城的常女士和记者分享了她的购房经验:“实地看房有很多技巧可以利用,第一个技巧就是晚上看房好过白天,因为晚上看房更能考察小区管理是否安全,有无巡逻,有无噪音干扰等问题。第二个技巧是雨天看房很关键,可以观察房屋墙壁、墙角和天花板是否有渗水痕迹。还要格外留意阳台和卫生间,有没有潮湿发霉的现象。第三个技巧就是看房子通风是否良好,采光是否满足需求。第四个技巧是看楼梯和消防通道是否顺畅,新建商品房基本都是高层,都有电梯,但是购房者还应该关注一下消防楼梯是否有堆积物,是不是通畅。最后,购房者实地看房要多问邻居和保安,多同他们聊天,这样可以获得很多有价值的信息。因为他们对小区了解比业主往往更客观、准确。”

御龙花园:咸宁房地产市场“先驱者”

□记者 黄兰芬



看盘地点:御龙花园  
时间:9月2日  
天气:多云转阴  
地点:咸宁市银泉大道288号

项目概况:御龙花园是中档规模小区,目前1—3期已经竣工。按照规划,御龙花园还配有10万平方米的商业,在小区南边,目前暂未动工。整个项目的总规划建设面积约30万平方米,住宅区商业区暂未动工。

规模:近1500户

根据住宅与房地产信息网显示,御龙花园1期至3期商品房总套数1472套。按照一户三口计算,御龙花园可容纳近5000人。在银泉大道上御龙花园是个规模较大的社区。

网站上显示,截止9月2日,御龙花园可售的商品房仅有89套。可售的商品房中,

御龙花园3期C区的住宅就占据47套。所剩的住宅中,面积从55.83—194.27平方米不等,多是小高层中小户型,也有几套顶楼复式层。

有一些业主表示,之所以最后在御龙花园落户,主要是小区规模大,住房的价格也不高,有居住氛围。由于御龙花园售价不

时间:8年历史

2006年6月,御龙花园一期取得预售许可证,正式面市销售至今有8年历史。期间,御龙花园1期、2期、3期A区、3期B区、3期C区,分批竣工完成,大多数住宅已经交房。

一些在御龙花园买房较早的业主回忆,2006年,御龙花园是在银泉大道上开发得比较早的项目,当时该路段比较荒凉,还没通公交。经过8年多的发展,银泉大道逐渐成了咸宁的迎宾大道,大道两旁高楼大厦纷纷拔地而起,武咸城际铁路从此横穿而过。

目前,小区的整体建设基本完成。记者走进社区看到,小区绿化早已成型,幼儿园入驻小区已久。晚饭后,许多小孩聚在一起玩滑滑梯。周末的时候,几个人约在一起步行一刻钟便可到十六潭公园逛逛。市区内乘坐1路、K4路公交可到小区。

高,现在市区一些小白领和工薪阶层比较喜欢在御龙花园置业。

据规划,御龙花园将建第四期——整体规模有10万平方米的商业,地块规划有大型生活超市、百货商场、主题式商业街、银行、酒店等。

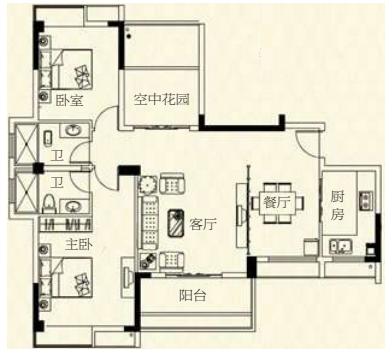


打破常规

大面积两居室显气派

对于两房两卫的户型,许多人希望其紧凑实用面积小,但也有少数人不在乎房屋价格,希望空间宽敞,居住更舒适。

许先生就希望在咸安城中找到一处两房两厅的户型,两个人居住,希望空间相对宽阔一点。他说:“房子太紧凑,一装修,家具一摆放,感觉空间就被占满了,比较压抑。”



推荐户型:三胜·印象

户型类型:两室两厅两卫

建筑面积:约111平方米

推荐理由:该户型打破了市场上对两房户型只有一个卫生间、面积小传统印象,首先它设置了两个卫生间,其次他的面积达到111平方米。

虽说该户型在户型图上只有两房,但是一处空中花园可改造为一间单独的起居、休闲室,当做三房两卫来用。

该户型格局方正,干湿分离,动静分区,因赠送的空间大,整个房屋的利用率也比较高。100多平米的房子只有两房,显得颇为宽敞,适合追求生活品质的人群。

(黄兰芬)

不足:物业管理待提升

御龙花园1期至3期大部分住房已交房,小区进入了售后服务时期。小区物业管理过程中暴露出来的不足让一些业主抱怨。

住在3栋的一位业主说:“5楼楼道感应灯从去年底坏起到今年上半年还没修好,好不容易修好后不久,一、二楼楼道感应灯又坏了,到现在3个月了,跟物业反映多次,也不见人来修。”

有业主称:“不时看到小区物业人员和业主争吵,对物业的印象分顿减。”

还有业主称:“小区的一些房子业主并不是自住,而是租给了社会人士。



通山县优质地块拍卖招商信息

1、P(2013)018号通山县职教中心老校区地块9月13日拍卖:面积21243.6㎡(31.8亩),容积率2.0—2.5,建筑密度20%—30%;绿地率≥35%;土地用途:商住用地;拍卖起始价3000万元。适合开发小型商业综合体。

2、P(2013)017号通山县迎宾大道地块9月25日拍卖:面积45755.6㎡(68.6亩),容积率2.5—3.5,建筑密度22%—30%;绿地率≥35%;土地用途:商住用地;拍卖起始价3500万元。未来通山新区商业中心首选之地。

通山县土地交易中心  
电 话:0715-2363491 13117045046 黄先生  
湖北中成拍卖有限公司  
电 话:0715-8268088 13872181110 刘先生

咸宁四达留学  
热烈庆贺两位同学出国深造

咸宁四达留学为刘同学申请到斯坦福的化工硕士入学通知,同贺Lucy获多伦多本科录取(加拿大排名3,全球排名23)。打算申请美国2014年秋季入学的同学要抓紧时间,在9月份准备材料。还等什么,赶快行动吧!

留学热线:0715—8899199  
地址:咸宁大道39号国际大厦B座7楼703室