

买房子,小区物业很重要

房产顾问

如今,置业者购房除了考虑房子的价格和质量外,也更加关注所购小区的物业服务。有人说,只有居住的小区好,房子才是真的好。本期就教大家如何判别一个小区物业水平的好坏。

一看

门卫对陌生人的态度

我们都知道,正常进出小区的除了业主及其家人,还会有各种闲杂人等出没,比如快递员、外卖员等,可以观察一下门卫是否对他们不闻不问,还是会提醒他们需要办理出入证?如果是业主的朋友来访,是否需要登记或办理临时出入证等。对于临时的访客比如像是调查员,看房者进入小区时是否有详细的记录,是否有安保人员陪同等待。

因为一个门卫是保证小区业主安全的第一道关,门卫是否尽职都直接关系到小区业主的人身和财产安全的。

二看

小区绿化保养及环境

通常来说,一个好的物业公司对于小区绿化的保养是比较重视的,会定期将绿化修剪整齐。此外,小区的垃圾、人工河道及水景水质也都需要及时清洁,这样整个小区才能做到无异味、少蚊虫。所以可以从小区的绿化和环境关注物业到底靠不靠谱!

三看

小区建筑外墙整洁度

对于要买房的人来说,认准小区后我们还要关注一下楼房的外立面是否存在明显的污



资料图片

渍。通常,物业公司如果能一年清洁一次的话,即使很少做外立面的修整,也能让房子外面看起来干净整洁。

四看

物业服务的反应

通常来讲,一个小区的物业电话是需要24小时都有人接听。如果出现突发状况,只要半个小时就能够上门解决。

而对于一般的保修需要在一天内完成。对于业主的投诉必须在两天内处理完成。

对于这方面是否能够达到标准,可以通过已经入住的业主,从他们口中了解一下对于物业的评价到底如何。

五看

小区安全防卫级别

买房的时候一定要去看看小区是否有安保巡逻,了解他们每天巡逻的次数。围墙是否有倒刺或者防盗系统,是否对住在底层的业主加强了安保措

施,监控是否有死角等,这些都是最基本的安全保障措施。

六看

各种设备的状况

需要检查好各类设备是否完好,这就包括防盗门是否能正常打开,疏散楼梯间的门是否能正常打开,疏散通道是否被堵住了,还有对于楼宇对讲功能是否正常,电梯按钮是否完好,正常的照明是否能够正常使用等。

以上几点就是在购房前要了解物业的六个要素。对于购买现房的置业者来说,可直接在所要购买的小区内观察;而购买期房的置业者,可到该项目已建成的小区,或询问想要购买的小区由哪个物业公司管理,并到相应的小区进行观察。以上几条能够帮助置业者更好地去甄别小区是否值得入手。当然买房切记不要盲目随大流,只有一项一项地甄别好了,才能买到适合自己的房子。

晚综

民宅改商用 须邻居同意

时下,民宅商用现象已不再是新鲜事,由此也产生了一些扰民现象:住宅楼里进出人员复杂,给小区保安、消防及公共设施正常运转带来困难。同时,周边居民失去了安静、整洁的居住环境,存在安全隐患。

民宅商用本身不符合规定,也不被法律认可,但却普遍存在。在这种状况下,如果商铺严重影响了业主的正常生活,业主可通过以下方式维权。

一是业主可向业主委员会提出权利主张,通过业主委员会纠正商铺的不规范经营行为,通知出租房屋的业主对商铺给予相应的监督。二是业主可向物业公司反映商铺扰民等问题,由物业公司出面调解。

调解无效的,可向工商部门举报。如果以上方式不起作用,小区商铺又严重影响业主的正常生活,业主可依据《民法通则》中有关相邻权的规定,直接向法院提起诉讼。

商铺与业主双方自行调解是最有效的方式,也是首选方式。据《物权法》规定,业主将住宅改为经营性用房,除了遵守法律、法规及管理规约,还必须办理相关手续,应经有利害关系的业主同意,也就是说,民宅商用须征得邻居同意。因此业主如将民房改为商用,或出租为商用,以及租房商用,均应加强自律,讲究公德,切不可影响他人的正常生活,共同维护住宅区的安全与安宁。

据《快乐老人报》



尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简

介页、宣传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账号,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房人的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话:0395-3105309, 3515111。

购房宝典

如何买到心仪的二手房

关于二手房,它的优势、劣势以及购买的大概流程有哪些?很多有意向的购房者并不清楚,本期我们来说说关于二手房的那些事。

二手房交通便利配套齐全 经过多年的发展,二手房周边的相关配套逐渐成熟,学校、超市、医院等应有尽有。区域价值也随之提升,简单说,就是地段好。还有部分投资客,看好成熟区域的发展,选择购买二手房投资。除此之外,二手房的交通也是其一大优势,是很多购房者买房必考虑的。

另外,因为二手房成熟的配套,它的价格相对高些,

尤其市中心的区域。同时,会降低很多购房风险,例如“跑路”或是销售与实际不符等情况,二手房可以一目了然看到房屋品质的好坏,让购房者省心不少。

二手房时间久设施较陈旧 有好的一面,自然也会有相对劣势的地方。购买二手房,在居住年限上会有限制。房子外观因为年头原因,相对陈旧些,居住品质与新建商品房相差甚远。

另外,购买二手房的流程相对比较复杂,他没有新房购买程序简单,牵扯过户、房产证、缴纳契税等程序。交易过程中,如果购房者不是很了解

相关信息,容易被不法分子钻空子,侵犯购房者权益。

购买二手房的大概流程 首先了解二手房市场情况:确定购买房子的区域后,要看它的价格、周围的配套以及物业的服务等,还有就是要清楚这个区域二手房交易的相关政策。

其次是去实地看房。二手房属于成熟小区的房子,除了注意周边的配套,购房者看房时可以着重观察下房子的细节,例如墙体、水管等是否因为时间久而出现问题,之后核实关于房子的相关证件,确定没有问题,再交定金签合同。

据新华网

