

SUNCO 河南顺驰不动产网络有限公司

二手房买卖之交易安全篇 (系列二)

如何合理的进行房价评估及影响房价的各要素分析?

“房价”一直都是买房和卖房者最为关注的话题,也是在房产交易过程中最为关键的参考要素。如何判断自己买入或出售的房产价格是否合理呢?顺驰不动产市场研究中心通过多年丰富的房价评估实战经验的积累,总结出以下几个方面以供大家参考,让您做到房价心中有数。

第一,看地段与交通

1. 地段及交通对房价的影响

评估二手房价的高低首先决定于该房屋所在的地段,对于一个城市而言,位于市区黄金地段的物业,必然寸土寸金。在城市这个有限的空间里,中心城区黄金地段属于稀缺资源,谁拥有它意味着谁就可享受便捷的交通资源、完善的商业配套资源、成熟生活配套资源等,房价则不言而喻。一般情况下,市中心区域的二手房与郊区二手房价格相比能产生好几百甚至上千元一平米的落差。另外,交通状况对房价的影响也不容忽视,现在越来越多的上班族倾向于购买交通便利的房屋,最重要的原因就是看重了出行便捷,但交通便捷之地也未必房价就高不可攀,评估此类房产时还应综合考虑由交通工具所造成的噪音以及房产周围卫生状况、空气质量等相关因素对房屋居住环境产生的影响。

2. 相同地段二手房与商品房价格的对比

处于同一地段的二手房与商品房,在价格方面不受地理位置及交通因素的影响,其主要区别则是由房屋的房龄及户型等决定。房龄在五年以上的二手房,与同样楼层、朝向、面积的商品房相比,由于房型及小区环境存在一定差距而造成房价比商品房低,一般房价差距约在1000元/平米左右;房龄在五年以内的二手房,与同样情况的商品房相比,在房型及小区环境上并不落后,有时由于五年以内的二手房具有装修时尚、社区成熟等优势其价格与商品房相比差距也并不大。

第二,看居住情况及周边配套

1. 居住环境及物业管理

居住环境是无数购房者购房前重点考虑的问题,它也是评判房价高低的一个重要因素。在大量楼盘的广告中,我们不难发现一些这样的词语“临山”、“临湖”、“亲水”等,良好的生态环境已成为商家打造全新商品房项目的一大卖点,因此良好的环境价值也直接反映到了房价上。同样,对二手房的评估也会因为居住环境的优劣而上下浮动,对于二手房而言,小区内“有山”、“有水”、“有花”、“有草”,肯定能够提高房屋居住的舒适度,房价自然也会略高于一般小区,而相反房屋周边有垃圾场、变电站或烟囱等降低居住环境质量的因素,其所在房屋的价格就会大打折扣。

随着人们对居住环境要

求的增长,小区物业管理情况也成了评判房价的一项标准,因为物业管理的优劣状况会直接影响到人们日后居住环境的卫生及日常安全等重要问题。

2. 商业配套、社区配套

商业及社区配套齐全是所有购房者最为向往和满意的新居状态。试想如果所居住的房产周边分布着大型的商场、卖场及商业版块,同时社区配套中的菜场、超市、银行、邮局、医院、餐饮店等齐全,房产变现能力肯定会增强,其房产的价格也就不言而喻了。

第三,看房屋的楼层与建筑年代

房屋楼层与房龄是评估房屋价格的两大最基本也是重要的因素。通常在同一幢房屋内,多层房屋由于楼层的差异,每一平方米建筑面积价格可相差50-300元不等。房屋竣工后即进入折旧期,按照理论折旧率,混合一等结构房屋折旧期限为50年,每年的折旧率以2%递减。

第四,看房型朝向及房屋内在装修情况

1. 房型对房价的影响

房屋按居室数量分为一室、两室、三室等等,这些均被称之为房型。房型设计的合理性直接影响到人们对房屋价格的评判。在同一地段,且建筑面积相同的情况下,一室户、分门二室户肯定比不分门一室半户或二室户价高。房屋厅面积的大与小对价格也有一定影响。如房屋客厅开间在39米以上,面积

在20-30平米,较适宜人体居住室内活动,房价会相应高些。客厅、厨房、厕所所有窗户的房型可以防止污浊的气体进入室内,其价格也占有一定的优势。

2. 朝向对房价的影响

房屋朝向,对房屋的价格也有影响。大多数人买房都喜欢“坐北朝南”,在同一幢房屋内,同一层次的房屋,由于朝向的不同,其每平方米建筑面积价格可相差50-200元左右。

3. 装修质量对房屋的影响

建筑质量、房屋的完好程度、内部设施布置的合理性、二手房的内部装修情况对于价格的影响虽然不会太明显,但也能促使房屋出售速度的提升。装修好、交通便捷的房屋出售速度就比同样条件但装修较次的房屋快。对于二手房内部装修投入也属于房屋的成本,尤其是精装修,房屋的装修价格可以酌情考虑,但对于5年以上的老式房屋装修其装修成本则可忽略不计。

第五,看市场供求及城市规划

1. 供求关系

房屋同所有商品一样,都会受到供求关系的影响,当房屋供应量过大时,房屋价格就会出现下降。当房屋需求量增加、经济状况走好、房地产市场行情看涨时,房屋价格也会随之上涨。反之,房屋价格则会出现下降。目前,二手房市场明显走好,其中当然有由于房产的特殊商品属性所产生的影响。例如,商

品房开发周期普遍较长,少则1-2年,多则3-5年,而且关系到土地等重要资源,所以其供应量短期内难以大量增加,而相对而言,二手房在地理位置及社区成熟度等因素上都具有可选择性,因而在符合市场需求的情况下,其房价肯定会飙升。因此在评估房价时除需关注上述几项硬性条件外,还应考虑市场供求关系对房价造成的影响。

2. 城市规划

房产价格与城市化建设有着密切的联系,房产坐落在城市之中,城市的拆迁改造与美化建设,都会对相应地段的影响产生巨大影响,政府对城市每一地段的建设定位往往也会导致房产价格的剧烈波动,因此在评估房屋价格时还须与城市规划相联系。

看房注意事项和房屋质量的甄别

在我们从温饱迈向小康的过程中,人们对住房已经不再只是挡风遮雨的最基本需求,房屋的舒适度已经成为大家选房时的重要衡量标准。顺驰不动产市场研究中心提醒您:看房要从交通、环境、户型、房屋质量、周边生活设施等五方面一一考量:

第一,从交通看居住出行的便利度

从交通方便来讲,小区的出入口最好在交通主干线路边,车辆的进出能得到保证。还有小区最好在公交车站和地铁站的200米范围内,这个距离不会使您感到

劳累。再有如果您经常出差,那么距离火车站2-5站路程应该是您的首选。这样使您往来方便,并且不会受到火车笛声的干扰。同时也提醒您,小区靠近学校和商业区。一般人流比较大,出行高峰时间容易出现交通堵塞。

第二,小区环境的舒适度

现代社会人们工作压力日益加大,家成了人们缓解生活压力的最好地方。进入小区后,大面积的绿地将是感受家庭温馨的最好开始。所以,看房首先应该关注小区环境。

选择环境,首先要考虑小区绿化率,虽然在商品房销售中绿化率是一个必备的硬件指标,但是在二手房中绿化率还没有得到大家的重视。一般来讲30%-40%的绿化率可以保证小区的环境品质,并且没有占用太多的公摊面积。

除此之外,活动场所别致的小花园、水池和丰富的健身设施,将是大家茶余饭后聚会、游乐和健身的好去处。并且也给大家增进邻里关系提供了良好环境。

第三,看房屋本身的户型结构

选择户型,要着重注意采光和通风。一般情况下,房屋应该有至少保证3个小时的日照和至少5个小时的通风。厨房和卫生间最好有向外的窗户,防止污浊的气体进入室内。还有就是各功能区应该比较独立,并且有一定的功能划分,避免居住时的互相干扰。(未完待续)

安广厦房产

AN GUANG SHA

总第0063期

安广厦房产汝河店 68960963 兴华街与汝河路交叉口西100米				安广厦房产陇海店 68619008 陇海路与伏牛路交叉口东南角			
绿城花园 3室2卫 140m² 98年简装 双气4楼 45.5万	西十里铺 2室1厅 63m² 92年简装 单气6楼 19.8万	耿河小区 3室1厅 80m² 92年精装 单气3楼 28万	外国语中学 2室1厅 70m² 93年简装 双气3楼 31万	阳光四季城 2室2厅 102m² 07年毛坯 单气12楼共22楼 48.8万	华淮小区 3室2厅2卫 147.8m² 98年简装 双气3楼 45万		
安广厦房产桐柏店 67536535 桐柏路与西十里铺交叉口东50米				安广厦房产兴华店 67973209 棉纺路与崇山路交叉口东100米			
水工厂 2室1厅 46.44m² 83年简装 天然气1楼 14.5万	阳光小区 2室1厅 96m² 06年毛坯 天然气2楼 19.5万	高岳小区 2室1厅 55m² 98年中装 水电3楼 20.2万	桐柏/西站 2室1厅 66m² 97年简装 天然气4楼 22.8万	桐柏/农业路 3室1厅 76m² 90年中装 天然气3楼 23.8万	西站小区 3室1厅 108m² 98年中装 双气4楼 38.8万		
安广厦房产安居店 67668986 华山路与岗坡路交叉口东北角				安广厦房产中原店 67776119 中原路与桐柏路交叉口东南角			
华山路岗坡路 2室2厅 107m² 96年中装 双气6楼 29万	富丽家园 1室1厅 35m² 02年精装 17/17楼 12.8万	医学院 2室1厅 82m² 82年简装 天然气3楼 24万	五厂 2开间 38m² 83年简装 双气1楼 11.6万	六厂 1室1厅 45m² 81年简装 天然气4楼 13万	阳光四季园 3室2厅 123.6m² 04年精装 双气2楼 48万		
安广厦房产天下店 68856371 淮河路与郑密路交叉口向南200米路东				安广厦房产乐陶居 67662822 中原路与伏牛路交叉口向北100米路东			
兴达花园 3室2厅 138m² 03年简装 单气6楼 45.5万	帝湖花园 3室1厅 33m² 06年中装 16楼 14万	耿河小区 3室1厅 84+8m² 毛坯92年 双气2楼 28万	颖河花园 3室2厅 110+20m² 03年中装 双气1楼 51万	金京花园 3室2厅 120m² 04年简装 双气4楼 40万	永安东街 2室1厅 68m² 07年简装 单气3楼 26.8万		
安广厦房产兴华街 政通路				安广厦房产桐柏路 西站路			
兴华街政通路 3室2厅 112m² 08年简装 双气5楼 45万	工人路淮河路 2室1厅 63+20m² 02年简装 双气1楼 25.5万	建二小 3开 46m² 03年简装 单气2楼 14.9万	桐柏路西站路 2室1厅 59m² 04年简装 双气4楼 21.5万	绿城花园 3室2厅 113m² 08年简装 双气6楼 36.5万	华逸尊邸 3室2厅 146m² 04年简装 双气4楼 45万		

诚信为本 阳光操作