

宁波存量房销量已大于新建商品房

“存量房”时代到来，你懂如何选择房吗？

资深经纪人总结的这份二手房购买指南，选房的你一定要看

上周，南天房产发布了一份上半年二手房市场分析报告，今年上半年，宁波市区新建商品房成交量28000余套，而同期存量房住宅市场成交约34000套，成交量再度超越新建商品房住宅市场。

业内人士表示，目前市场上，存量房销售已经大于新建商品房，意味着“存量房”时代的到来。那么，面对五花八门的二手房市场，该如何选房，有没有什么窍门？选择时，应该注意什么？如何识别其中的套路？哪些关键问题需要着重考虑？

本报邀请南天房产从事房地产经纪10年以上的资深经纪人8名，总结了他们陪客户看房选房的经历，力求给市民一个实用的二手房购买指南。

记者 周科娜

关键词 学区房

一套学区房名下挂两个户籍 “我的孩子今后能否读该学区？”

现实中，很大一部分市民购买房子，是冲着学区房去的。为此，周边配套齐全、房龄较新的学区房，成为热门的“抢手货”。

“购买学区房学问不少，一个疏忽，很可能导致购买人今后读不了该学区，所以我们会尤其谨慎，一来为双方负责，二来可以避免日后引发纠纷。”南天房产工龄11年的经纪人童秀飞说。

前不久，她碰到了这样一个例子。“我的一个客户看中了中兴家园1楼一套131平方米、总价210万元的房子。客户的孩子还小，读小学要在三年后，房主的孩子正在上小学三年级。”

“照这样计算，等原房主孩子小学毕业，客户的孩子正好能读这个学区，但是时间要算得刚刚好，一步算错，很可能读不了了。”

“房主铁板钉钉地说‘一定保证购买人能读！’并答应合同签订后会交5万元保证金，称若今后如有违约，保证金一分都不要！”

为了保险起见，童秀飞在总公司业务部门的指导下，在签约前特意跑了市级、区级教育部门，又去了户籍中心，查询了这套房子名下的学籍名额情况，查询结果让买卖双方和中介都傻了眼，这套房子名下，还挂有一个户籍。“原来，现在的房主也是以二手房买进这套房子的。一直到现在，他都不知道第一任房主仍没有迁出户口。”

“想尽了办法，最后都无法联系上原房主，但可以确定第一任房主没有孩子在这个学区读书。”尽管如此，购买人不太愿意接受自己的房子名

下还有他人户籍挂靠的现象，最终买卖交易没成功。

同样，工作了11年的资深经纪人陈国君也有类似的经历。“一个客户看中晶华名园一套140平方米的学区房。房主孩子明年即将毕业，我客户的孩子明年将上小学，时间也是刚刚好。房东拍着胸脯说‘没问题，肯定能读！’”

为了让客户吃下“定心丸”，在签约前，陈国君打电话向教育部门咨询。“一咨询，果然有问题，小学毕业在6、7月份，而小学报名在5月份，报名要早于毕业，也就是说，5月份孩子报名读书时，还有个孩子占用着这个学籍。因此，即使购买了房子，客户的孩子还是有可能读不了这个学区的，那买房就没有意义了。”

温馨提醒：以上两起学区房购买案例，最终都未成交。但两名经纪人都说，即使买卖不成，客户仍然对他们十分感激，因为帮他们规避了今后可能遇到的麻烦。

两名房产经纪人说，这样的案例虽不多见，但很容易被忽视，对于急着要购买学区房的市民要尤其重视。“对于看似时间上刚刚好的情况，事实上，不能刚刚好，一定要间隔一年以上，才能确保万无一失。在不知情的情况下，一旦成交，很可能对购买方造成损失。”

为此，她们提醒购买学区房的市民，一定要先了解这套房产名下，有没有正在读小学、初中的孩子，也可以在中介的帮助下查询核实。此外，对于连年爆棚的学区，一定要谨慎考虑，一旦“爆棚”，很可能被分流，就近就读的权益很可能无法保障。

关键词 司法限制

购买前要看清 你选的房子被司法限制了吗？

今年5月，全市统一的“宁波房产市场监管服务平台”上线，所购房产是否被司法限制，随时可以查询。但在过户期间，有些意外情况会让买卖双方措手不及。

邵佩祎也是南天房产的一名资深经纪人，她向我们讲述了一个发生在早几年的案例。“一个客户看中天一家园一套二居室的房子，总价130万元，打算购作婚房，双方约定一次性付清购房款。在过户这个节骨眼上，却出了意外。”

“过户期是7个工作日，就在房产受理第5天，这套房子被法院查封了，客户十分着急。”原来房主给朋友作担保，他的朋友因故资产被查封，作

为担保人，房主名下的这套房产被司法限制。随后，南天房产客服督导部向法院递交了“查封异议申请书”，经法院审核后，取消了对这套房产的司法限制，最终房子得以成交。

温馨提醒：购房前，一定要先了解所购房产是否被限制购买，同时要到“宁波房产市场监管服务平台”进行查询房源信息，发布在“房产交易信息服务网”上都是通过核验的房源，带有核验码和二维码标志，同时会显示查封状态（即房屋被司法机关查封，禁止交易）、或限制状态（尚不满足交易的条件，例如保障性住房不符合上市条件等），市民在掌握房源信息的状态后再购买。

关键词 隐蔽工程

入住前 检查隐蔽工程不可少

对于购买了二手房想立即入住的市民来说，最要紧的是查看房子隐蔽工程的质量是否过关，对于普通市民来说，隐蔽工程的质量往往是最难被鉴定的。

“现实中，出售的二手房源闲置了3、5年的情况很普遍，房主对房子状况可能也不是十分清楚，当然也存在部分房主为了尽快出手，存在刻意隐瞒的现象，这就需要买家仔细查看。”

“这种情况我碰到过。”资深经纪人翁碧霞告诉记者，“不久前，我的一个客户看中某小区一套2楼的房子，由于房

东多年未住，新房主搬进去入住没多久，就发现卫生间漏水严重。最后通过我找到原房主，协商后，房东愿意承担一半维修费用。”

温馨提醒：隐蔽工程，主要检查水、电施工质量。看房时，需要仔细查看卫生间、厨房的墙角、天花板有无水渍和发霉痕迹，查看与卫生间、厨房相邻房间的橱柜，是否有霉斑。购买前，也可到楼上、楼下的邻居处询问该套房子以往是否有漏水情况发生。如自己缺乏经验，也可以邀请隐蔽工程相关专家协同前往查看。

关键词 性价比

在花费不变的情况下 精挑细选合适房源很重要

“购买二手房的客户，多数出于刚需，在让客户少花钱，又能帮他们买到一套满足需求、性价比又高的二手房就很重要了。”资深房产经纪人对区域内的二手房熟悉，也能根据客户需求作出个性化的解答。

资深经纪人赵显林告诉记者：“几年前，我的一个客户打算购买南都花城的房子，他的需求是改善加学区。当时，我陪他看了多套房子，由于是学区房，价格比周边高，130平方米的房子，当时的售价为250万，但看了几套房后，客户都不太满意。”

“我帮他出了一个方案，推荐购买南都花城附近的西湖花园小区，由于不是学

区房，当时同样面积的房子仅售170万元，而且该房屋的装修情况很不错。考虑到孩子读书，我建议他再购买一套南都花城的小面积70年产权的公寓，仅需要70万元，而这套小面积的公寓可拿来出租，当时的租金为1600元/月。这样读书居住两不误，还可以有一部分房租收入。”

“客户对我提供的方案很满意，后来又帮我介绍了好几个客户，也都成交了房子。”

温馨提醒：对购买二手房来说，每个客户都有不同的需求，一个好的房产经纪人，会帮助客户量身定制个性化方案。购房时，可咨询有经验的房产经纪人，找到适合自己的个性化方案。

来自中介的七条忠告 打算买房的你，要收好了

南天房产市场总监庄艳说：“二手房由于购房者能实地勘察，对工程质量一目了然等优势，备受购房者的青睐。”她就如何选购二手房，总结了七条直接影响小区的生活品质的建议，供市民参考。

第一，关注容积率。容积率越高，小区的建筑楼层就越高，小区会显得拥挤。容积率相对越低，居住的舒适度就越高，但价格同时也水涨船高。

第二，选择两种时间看房。1.天气好的时候，看房屋的前后间距、朝向和采光效果。老年人比较喜欢住低楼层的房子，但通常低楼层采光效果不会太好；2.下雨天，看外立面（墙体）是否渗漏、天花板门窗、阳台有无裂缝，是否有渗水迹象，特别针对顶楼和东、西首房屋。

第三，房屋户型设计。需要关注所勘察房屋的户型结构设计是否科学，空间布局是否合理，是否符合今后规划的设计风格。

第四，查看小区整体配套是否标准、功能是否完善、周边的配套是否齐全。如房屋内的厨房和洗手间的排水和通风效果是否通畅，有无渗漏问题；小区内景观、绿化、电

梯房是否符合标准；车位、车库是否宽裕。还要注意车位、车库的产权问题：一般情况下有产权的车位是可以出售的，但是有些只有使用权的停车位能否转让，则要取决于当初业主与开发商或物业管理公司签订的合同。建议为了日常生活的便利及房屋的升值价值，购房者都应尽量争取车位。此外，最好周边有学校、银行、商业广场、大型超市、餐饮店、医院或药店的配套设施。

第五，交通出行便捷。虽然，一部分购房者对市中心成熟地段情有独钟，但随着交通和配套设施的日趋完善，很多购房者会选择出行方便的小区，在地铁沿线或者周边有多条公交专线的总价较低的楼盘，更能受到年轻购房者的追捧。

第六，以自身支付能力购房。购房者应对首付和月供能力进行评估，选择经济能力承受范围内的房源，避免因还贷压力大而影响生活品质。

第七，物业管理水平是否达标。选房时，建议去物业处转转，比较一下物业管理团队，尽量选择信誉好、负责任、够用心的物业管理团队。