

我们经常听到楼盘开盘了的消息，紧接着就会有很多购房者前去选房，那么，楼盘开盘是不是房子已经盖好了呢？

楼盘开盘不是房子已经盖好了，而是房子的主体构造已经建好，但是软装还没有到位。如果你购买的是期房，开盘时只能办理购房合同、银行贷款、契税等环节，无法立刻入住。如果购买的是现房，在办理完上述手续后，即可交房。另外，购房者们在选房之前，一定要对该楼盘有足够的了解才行，因为只有这样才能快速选择心仪的房子。

## 新楼盘除了首付还需什么费用？

### 1、面积补差

现在的商品房以预收居多，商品房买卖合同以规划面积计价。但在实际收房时，实测面积会与合同面积有误差。如果超出了，需要按照房价来补偿相应的房款，一般在3%以内的就需要补交房款，而超出3%的部分则不需要。如果实测面积比合同面积小，开发商也得退回部分房款的，如果面积缩水超过3%，则购房者有权要求退房。

### 2、契税

契税是收房时必须缴纳的。据了解最新的政策是，购买90平米以下首套房契税标准是总房款的1%，超过90平米的则为1.5%。您可以按照自己购买的房屋面积计算契税额。

### 3、装修保证金

装修保证金也是一笔支出，一般在申请装修时就会收取，如果收房后不着急装修入

住，这笔费用可以暂缓缴纳。

#### 4、公共维修基金

公共维修基金也是国家强制征收的。征收的标准有两种，有的按建筑面积计算，也有的按总房款的百分比计算，比例在总房款的2%-3%左右。

## 新楼盘开盘买房要注意哪些事项？

### 1、要清楚开盘流程

首先，大家需要了解开盘流程。有参加过开盘的购房者就知道，开盘其实大部分时间都是在等待，而真正给看房选房的时间是非常少的，所以很多购房者就会被这种紧张气氛所感染，总觉得自己再不选就可能没有房子了，即使自己心仪的房屋没有了，也随意马虎的选择了一套别的房子。

### 2、要对开盘的项目有足够的了解

首先大家要了解开发商的信誉和企业的实力，这涉及到以后能不能按时交房，房屋的质量等一系列问题，所以要选择信誉可信实力较强的开发商，确保能做到按期按时交房。

### 3、提前了解开盘的房源并制定预购方案

提前了解开盘的房源并制定预购方案对于开盘选房有决定性的作用，提醒大家需要根据自身的需求和对于开盘的基本信息的了解做好几套预购方案。