

# 专家解惑 买房就是买物业服务

甲、乙两个小区仅一路之隔,在小区环境、建筑品质相当的情况下,两个小区二手房价格每平方米相差1000元左右;每逢节假日,甲小区物业都会组织不同类型的邻里活动,增进小区业主与业主之间、业主与物业之间的情感;乙小区就连节日期间也是冷冷清清,业主之间经常为一些小事发生口角;甲小区物业费不便宜,但每到交物业费时,业主们都非常积极,还说这钱交得值;反观乙小区,一些业主非但自己不交物业费,还鼓动其他业主也不要交物业费。为此,物业与业主之间经常打官司。

相信很多置业者都能通过从以上案例找出甲、乙两个小区二手房价格差距大的原因。专家提醒广大置业者:“评估一套房产的价值高低除了价格、地段、配套等硬性指标外,作为服务延续的物业管理也越来越重要,好的物业服务能让房子保值、升值。”总而言之,买房子就是买物业服务,物业好坏关乎小区安全、人流管理、社区环境、设施检修等,对生活体验影响很大。那么,怎样才能选到一个好的物业公司呢?

## 物业费太低的别选

一分价钱一分货。小区



的物业收费贵,小区不一定管理得好,但物业收费太低,那么这个小区的物业服务肯定好不到哪儿去。专家介绍,如果物业公司的利润得不到保障,怎么可能有优质服务奉献给全体业主呢?没有哪家物业公司是做公益的,收费过低的物业公司,其服务也会打折。

## 开发商自持物业可选

在房地产市场,有相当一部分小区的物业公司是开发商自持的。在全国楼市,比如万科物业、华润物业、保利物业、中海物业、龙湖物业等,其物业服务都是开发商自持的。目前,我市建业物业就是

开发商自持的物业公司。一般来说,房企会补贴其附属物业公司资金,即便物业出现了亏损,为了房企的口碑,也会做得比较好。

## 实地考察选物业

百闻不如一见,名声再好的物业公司,如果不亲自实地考察一下,总会让人不放心。专家提醒,准业主可实地考察所选小区的物业公司服务是否到位,问问入住业主感受如何。亲自去了解,总比听置业顾问介绍更靠谱。

阿辉

上图 优美的小区环境,离不开物业人的辛勤付出。

阿辉 摄

## “认房不认贷”或将利好改善型业主

□房言

近日,住建部部长倪虹在召开企业座谈会上说,要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不认贷”等政策措施;继续做好保交楼工作,加快项目建设交付,切实保障人民群众的合法权益。此次表态提及的“认房不认贷”表述以及何时在地方落地,备受市场关注。笔者认为,“认房不认贷”措施有望重启,将利好改善型换房需求,有利于刺激楼市活跃。

房子的套数和贷款的次数,是近年来限制楼市交易的一个重要原因。何为“认房不认贷”呢?“认房”是指商业银行发放个人住房贷款时会参考拟购房人在拟购房地家庭名下实际拥有住房套数确定贷款比例;“认贷”是指银行会根据拟购房人家庭在全国范围内是否有住房贷款记录来确定贷款比例。前几年,房地产市场出现过热情形时,出台“认房又认贷”政策,对市场有降温的作用,同时也提升了换房人的首付门槛。

时隔数年,“认房不认贷”有望实施。这意味着如若政策落地,只要购房者名下无房,不管其有无贷款记录,都可按照首套房进行认定。换句话说,假如是有过贷款记录的购房者买房,首付或降更低。值得一提的是,“认房不认贷”措施下认定的首套房,给购房者

带来的不仅是首付的减轻,还有房贷利率、税费等的连锁减负。例如在契税方面,如果是购置90平方米以下的首套房,税率为1%;但若是二套房(不论面积)的契税,则需要3%。由此有望拉动换房频率,促进楼市交易。目前,城市刚需置业者集中,换房人群庞大,降利率、降首付、降税收,能够改善预期并释放需求。笔者认为,“认房又认贷”阻碍了改善住房需求进入市场,现在如能明确“认房不认贷”,将会有效刺激刚需置业者“跑步”入市。

启动“认房不认贷”政策,短期内的政策效果将非常积极。据悉,8月3日,郑州市住房保障和房地产管理局等部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,发布15条楼市调控新政,包括落实“认房不认贷”政策、暂停执行限售政策、有序下调存量房贷利率等。随后一周内,郑州楼市出现阶段性增长。我们有理由相信,随着更多核心城市降低首付和落实“认房不认贷”政策,将进一步畅通换房链条,促进房地产市场良性循环。一方面,改善客群换房会增加刚需房源供给,满足刚需入市需求,实现刚需和改善群体的良性循环。另一方面,改善群体卖掉二手房后购买新房,促进二手房新房的良性循环。



## 地产服务台

### 贷款未批首付款能不能退

问题提出:刘先生

问题陈述:最近,某银行拒绝了我的房贷申请。请问,开发商是否可以退还我的首付款?

行动记者:郭辉

行动结果:针对刘先生

提出的问题,业内人士说,房贷批不下来如果是开发商的原因,此时购房者可要求开发商退还首付款,并支付相应的利息损失;如果是购房者自身的原因,购房者应该自己承担违约责任。

### 物业工作是否必须由物业公司进行

问题提出:龚女士

问题陈述:我想知道一下,小区的物业管理工作是否只能由相关的物业服务企业进行呢?物业管理包括哪些内容?

行动记者:王倩

行动结果:业内人士表示,小区的物业工作不是必须由物业公司进行。根据

《河南省物业管理条例》规定,物业管理是指业主通过选聘物业服务企业、其他管理人按照合同约定或者业主通过自行管理等方式,对物业管理区域内的建筑物及配套设施设备等进行维修、养护、管理,维护环境卫生、安全防范和相关秩序的活动。

## 在小区里遇见「最美」风景



处处是美景,关键是缺少一双发现美的眼睛,工薪阶层的我在小区内每天都来去匆匆,无暇顾及,甚至没有时间发现小区的美。本期《置业版》,《在小区里遇见“最美”风景》将带你走进盛世·清华园小区。

图①②③ 盛世·清华园小区美景。郭辉 摄



②



③