

知需求明预算 中产置业不焦虑

置业是一个涉及许多方面的决策过程,特别是对于小有积蓄的中产阶级而言,他们通常更加注重投资、居住环境和生活质量。在2023年扑朔迷离的市场大环境下,结合自身的实际需求,隐现的各类置业机会似乎出现了更多破题点,以下是关于我市中产阶级置业的指南,希望能帮助您作出更明智的决策。

理清自我需求。无论做什么事,优先要对自己的状况心中有数,才能从实际出发进行落实。比如:家庭规模、整体购房预算、工作地点、教育资源、社区设施等因素,这些问题考虑清楚之后,将有助于框定具体范围并更好地满足您的需求。如果一位购房者当前居住地点在老城区,但工作地点位于示范区,虽然以车代步,然而高峰期堵车在所难免,那么置业时应倾向于选择示范区及周边区域。示范区经过多年的发展与整合,其辖区内的楼盘无论从小区规模、周边配套、商业

氛围、品牌发展等都逐渐显露出巨大的优势。

明确预算规划。制订一个合理的预算计划,包括购房的首付款、贷款能力、还款能力和其他相关费用(如物业管理费、维修费用等),确保自己购买的房产在经济承受能力范围内。中产阶级大多年龄在30岁~45岁,经济上更理性,生活上更感性。在经济范围内,既要符合眼前的合理预算,又要运筹帷幄、深思远虑。在生活诉求上,上有老下有小,既要符合小孩上学的距离和教学质量,也要兼顾家里老人的需求。

选择适合区域。统筹考虑工作地点、交通便利性、生活配套设施(如学校、医院、购物中心等)等因素,考察周边社区的安全性、环境质量、邻里关系等因素,同时了解社区内的配套设施,如医院、公园、健身房、商场等,以提升居住舒适度。在此基础上,可以深入了解一下不同区域的房价趋势和发展前

景,就中产阶级而言,置业时面面俱到是一方面,另一方面也要聚焦核心需求,如此一来,置业过程便可事半功倍。

关注投资潜力。研究目标区域房地产市场的前景,分析该区域经济、就业市场和人口增长趋势,调查目标楼盘所在片区的发展潜力,选择具有增值能力的项目和房产类型,以确保自己的选择从长远来看能够获得良好的回报。多数中产家庭已在原居住地居住多年,随着家庭人口的增多,置换成为主要置业手段,而置换的核心在于把原有可能已经步入下行通道的房产置换成具备上行能力的物业,所以中产阶级置业的主要方式应为置换,置换的首要衡量标准为投资潜力,而不是短期投资升值回报。

综合考虑以上因素,避免高负债,尽量考虑置换,选择符合自己生活品质期望的房产,做到机会把控恰如其分、生活需求面面俱到,未来和现在才能如鱼得水、左右逢源。 秦 秦

“楼市拐点论”可以休矣

□秦 秦

最近各路自媒体、地产专家、小道消息、业内大拿“楼市拐点论”甚嚣尘上,反复暗示房产价格已到底部、上升周期已经到来,加之中央调控政策、各地具体措施等利好消息接二连三频繁出台,整个市场好像真的要急速好转,抄底置业、拾漏购房便能稳稳升值,其实仔细从严守“房住不炒”转变为关注“供需关系”国家政策可以看出,这种言论可以休矣。

楼市拐点何意?它指的是房地产市场将从一个周期性的低谷或高峰转变为另一个状态。如此复杂的变化涉及多种因素,包括经济周期、政策调整、供需关系等。

那么,楼市现在是周期性的低谷吗?从目前市场的情况看,答案未必。以我市房地产市场整体情况为例,笔者从市住房保障中心获知,目前我市城区商品房大部分区域价格近3年左右并没有出现大幅波动,目前主流在售房屋的市场价格也和焦作城区整体收入水平基本匹配。如果说曾经存在一些房价虚高的情况,也是一线房企品牌进入后,短时间内出现的部分高消费能力群体对品牌的追捧导致房价异常,但此种情况也很快在市场的自我调节下趋于正常。据了解,目前我市商品房存量消化周期从16个月延长至19个月,尚在可控区间。

市场开始向高峰转变了吗?这种定论现在提出为时尚早。经济周期是楼市变化的主要衡量标准,楼市的确受到宏观经济周期的影响。在经济好转时,购房需求可能上升,促使房价上涨;相反,经济下行时,购房

需求可能下降,导致房价走低。因此,关注经济走势对楼市走势的预测是有一定道理的。这种波峰和波谷的循环动荡本属于市场这个“看不见的手”调解的既定规律,被夸张解读成“楼市拐点”未免有失偏颇。

再从供求角度分析,当供大于求时,房价可能下跌,反之亦然。政策的宽松可能刺激购房需求,推动房价上涨未必奏效。预测“楼市拐点”往往是一个复杂的任务,因为市场受到多种因素的影响。对拐点的简单预测可能会忽视这些复杂性,导致不准确的结论。

“楼市拐点论”被广泛传播还有另一种可能。究其原因,过去在卖方手上,他们肯定希望房价一直涨下去,这样自己就能获取更多的收益,而今已购房者众,未购房者众,已购房者对现有市场持观望态度,左右摇摆,难以确定。本质是市场主导权易主了,买房市场已经逐步转入卖方市场,消费者的消费需求和言论开始占据上风,助推了房产市场焦点话题如“楼市拐点”等广泛关注和传播。

笔者从业内人士、购房者、媒体同行处多方了解,大家多数认可“短暂回暖,长期平稳”,认为这就是未来房地产的常态。在理性评价“楼市拐点论”时,关键在于综合考虑多种因素,包括经济基本面、政策环境、地区特点等。购房者应该谨慎对待短期市场波动,而更注重长期投资策略和风险管理。



地产服务台

房屋延期交付如何维权

问题提出:张先生
问题陈述:我在示范区买了一套房,原定今年9月交房,但开发商通知我房屋延期至明年3月交房,请问我该如何维权?
行动记者:秦 秦
行动结果:律师表示,根据《商品房销售管理办法》,房地产开发企业应当按照合同约定,将符合交付使用条件的

商品房按期交付给买受人。未能按期交付的,房地产开发企业应当承担违约责任,违约金按房地产买卖合同约定执行。在实际项目中,房屋可能因为前期手续不齐、建设资金不足、基础设施配套未完成等原因造成延期交付。张先生可待房屋交付后依据已经签订合同相关条款的约定,要求开发企业进行赔偿。

新房何时交住宅专项维修资金

问题提出:龚女士
问题陈述:前不久,我买了一套商品房,当时置业顾问说还得准备住宅专项维修资金的钱。请问,什么时候需要交住宅专项维修资金?
行动记者:王 倩

行动结果:相关工作人员表示,住宅专项维修资金应在办理房屋合同备案前足额存入指定专户内,别墅、带电梯多层和高层住宅每平方米60元,多层住宅每平方米36元。

在小区里遇见「最美」风景



人间不缺美景,关键是缺少一双发现美的眼睛,忙碌的我们在小区内每天来去匆匆,很少有时间发现小区里的美景。本期《在小区里遇见“最美”风景》带你走进飞天·时代锦苑小区。
图①②③ 飞天·时代锦苑小区美景。 秦 秦 摄