

青年置业怕被坑 这些建议要牢记

本报记者 秦 秦

苦读多年初入社会,怀揣梦想在焦作拼搏,买房、结婚、安家、立业……多少青年人尚未褪去稚嫩容颜,购房压力已经临头。于是乎,众多口号此起彼伏:“不做房奴。”“拒绝贷款。”“房子是租来的,生活不是租来的。”当然,生活不止眼前的苟且,还有诗和远方。青年人怎么做才能在购房这个过程中始于现实、终于浪漫呢?记者汇总几条建议以供参考。

先看收支。青年人在买房前要仔细核算一番,算清自己能够承受的首付和每个月能够负担的月供,列举自己和家人手里到底有多少可支配的资金,由此推算出所能购买房子的大致总价。计算完首付款后,还要弄清楚家庭收支状况确定月供额度。计算收入时应侧重固定可靠的来源,如工资、固定利息和分红等,支出包括月供、物业费、水电费、燃气费、交通等生活开支,还有教育、医疗、娱乐费用等。此外,如果准备买房后生孩子,还要预留一大笔生产费用。

在焦作购房,随便一套品质房企开发的两居室、三居室,首付也要15万元至25万元,对于参加工作不久的

青年人而言,仅靠自己的收入还是比较吃紧的。为此,部分房企推出所谓的“首付分期”,针对优质置业群体,可以先付一部分首付,其余的部分开发商帮忙垫付,垫付部分在合同内约定好时间后期补上即可。

再看交通。青年人在选择购房区域时应更多考虑交通及生活的便利性,距离工作或城市中心较近,交通设施发达的位置更为合适,这也利于未来房子的增值。如果交通不便,一是上下班的时间成本、费用成本和痛苦程度大大增加,每天睡不够、浪费时间多、社交不便……这会导致人心情郁闷。反之,交通的便利不仅让居者生活方便,还会带动区域的发展,让房屋不断增值,未来置换房产时绝对有利无弊。

多看规划。买房必看的除了交通外还有周边配套,年轻人喜欢潮流时尚和娱乐休闲,这些配套都聚集在黄金地段,但黄金地段房价一般比较高,如焦作万达广场、丹尼斯生活广场、王府井百货周边,主要包括人民路、民主路、塔南路沿线,房价多数让年轻人望尘莫及。但如果

你密切关注城市规划,就会发现一些区域可能目前配套尚未跟上,可政府规划有公园、商场、学校等,这样的区域对于年轻人来说非常友好,可趁着便宜先入手,等规划落地坐享其成。

稳看邻居。最近高空抛物事件引发了不少关注,同住社区邻居的素质高低着实是很重要的,否则每天被不栓绳遛狗的邻居吓到,绝对是件糟心的事儿。目前很多开发商针对年轻人推出了青年社区的概念,社区内都是同龄人,同频程度较高,大家可以很快成为朋友。社区内商业配套齐全,还有共享社区的规划,有餐厅、花园、书吧、健身房等,不出社区就能与朋友相约一起看球赛、追新剧,喝咖啡、吃烧烤,打游戏、做运动,对于“懒宅”青年人而言,这种共享式潮流社区是很好的选择。

买房就是买生活,成家立业、买房定居是一生的大事,事前多准备、事中多筹措,事后才能有空间。即使是从短期实用出发,也要考虑到长期的投资与升值空间,综合多个因素权衡,选择最适合自己的商品房。

为地产顽疾排毒 还得上一些“猛药”

□秦 秦

当下,由于国际局势动荡、居民消费降级、市场信心缺失等原因,房地产行业一直处于新闻焦点汇集区域,政策连番出台、企业优惠紧贴客群、项目活动花样翻新,多方举措并举之下,掀起阵阵波澜均被个别房企的负面新闻生生打压,为了从根本上解决房地产销售客群来源,近期各地各区“猛药”不断且声势浩大,形成了一股不容忽视的力量。

大学生预缴住房公积金很灵活。为解决消费群体的总体容量,部分地区大学生可预缴住房公积金。近日,河南省周口市住房公积金管理中心发布一项重磅政策,针对在校大学生推出预缴住房公积金制度。据悉,此举旨在鼓励大学生提前规划住房公积金缴纳,为未来的购房需求提供有力支持。根据政策规定,在校大学生每月只需缴纳1008元,连续缴纳半年后,即可在毕业后的5年内申请最高60万元的住房公积金贷款。此味“猛药”把灵活二字体现得淋漓尽致。对比政企人员公积金政策可以看出,一边重重限制严把额度控制金融风险,一边预留预缴购房直接提现满额贷款,鼓励年轻人提前购房之心凿凿,局部开闸放水深潭养鱼之心昭然。但是有关部门制定政策的同时,务必要多考虑学生学业的周期性,让这一政策落地有声、从一而终。

“30天无理由退房”很大胆。为提振消费者信心,降低准入门槛,武汉市房地产开发协会11月29日发布消息称,武汉8个在售楼盘自愿参加“30天无理由退房”活动,并承诺:今年11月28日至12月31日之间,正常认购并签署《30天无理由退房协议》的购房者,自认购之日起30日内可享受无理由退房服务1次。购房者提交无理由退房申请及相关资料后,由开发企业

在约定时间内据实退还购房人已付的全部款项,且不收取任何违约金。这类活动此前有之,之后还会有,但第三方公信单位介入为活动站台尚属首次。但仔细思量,以之前某知名地产品牌的无理由退房活动为例,活动噱头大于实质,问题在于执行难。退房难,退定金难,找谁退、怎么退以及信息不透明让这类活动蒙上诸多阴影。希望武汉这次树立一个标杆,让此类活动执行得圆满、执行得干脆、执行得顺顺利利。

不动产带押过户很便民。为简化交易流程,减轻购房环节摩擦力,不动产带押过户将成常态化政策。据悉,实行不动产“带押过户”后,卖方无须筹集资金归还旧贷款,由不动产登记机构并件办理转移登记、抵押登记,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接,降低交易难度和成本。我市已在全省率先推出“带押过户”银行端一站式办结服务模式,将合同网签、申请贷款、缴纳税费、转移登记、抵押登记、银行放款等多项业务一并办理。房地产交易本身是一个政府背书主导把控的流程,在如今一网通办大行其道的时代,此类政策为惠及民生、提振行业输入了较好信息,为行业发展提供了一剂良药。

网络笑闻如是说:“把政策打印出来,我们拿着去买房吧。”虽然言辞激烈有失偏颇,却也讽刺很多政策华而不实、难以落地的弊端,以上所列地产“猛药”实为有初心、有力度、有执行、有信心的切实方法,鼓掌欢迎,可举一反三广而施之。



地产服务台

办理公积金贷款月冲需要符合哪些条件

问题提出:孙女士

问题陈述:我的住房公积金账户中大约有4万元余额,想办理公积金月冲的话,需要符合哪些条件?

行动记者:秦 秦

行动结果:市住房公积金中心工作人员表示,借款人连续还款12期(不含)以上的,夫妻双方公积金账户余额累加超过5万元(含5万元的),可以提取住

房公积金账户余额提前部分还本,还本金额为万的整数倍。借款人及配偶正常还款12期后,其住房公积金账户余额累加大于住房公积金贷款月还款额的12倍时,借款人可使用夫妻双方账户余额每月足额冲还住房公积金贷款本息。当双方住房公积金账户余额不足冲还当月还款额或逾期时,冲还贷协议终止,转为银行账户还款。

业主能否在屋外搭车棚

问题提出:薛女士

问题陈述:我家住在二楼,一楼业主在自家窗外搭建了一个小棚,对我家有点影响。请问他可以在屋外搭车棚吗?

行动记者:王 倩

行动结果:业内人士表示,

业主不可以擅自搭建车棚,这种行为理应受到行政处罚。根据《河南省物业管理条例》规定,物业管理区域内禁止违法搭建建筑物、构筑物、障碍物等。个人擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地,是损害业主共同利益的行为。

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》带你走进蓝城·桂语江南小区。

图①②③ 蓝城·桂语江南小区美景。

筱 静 摄