

好房子附加值为“地段先行”

本报记者 秦 秦

买房讲究性价比,置业要有附加值。对于一些买房的人来说,买房仅仅只是冲着价格低就够了,地段将就,有个基础的生活配套,日子能过就行。但这恰恰是买房最错误的考虑。房子的价值是来自于开发商对于产品的打造,而房子最重要的附加值,则是来自于地段。

优质地段意味着保值增值。对于未来的规划是选择地段时需要重点考量的因素。未来规划包括政府规划和开发商规划。政府规划包括城市规划、交通规划和教育规划等,如果政府在某地区有大规模的建设计划,那么房价预计会上涨。开发商的规划则包括周边设施、商业中心等,一个地区的设施完善,房价也会相应提高。因此,关注未来规划是选择好地段的关键。

优质地段意味着交通便捷。交通状况是城市发展的重要指标,也会影响到房价。四通八达的交通使我们省时省力,在出行便利的地区买房,不管是工作、上学、购物,都舒心自在。对于需要通勤的成年人而言,缩短上下班的路程,避免因堵车而耽误时间,也就有了更多的精力去做我们想做的事。交通便利还能帮我们减少通勤费用。繁华的地方遍布公交、地铁等公共交通工具,这些



地段好、配套完善的大社区广受购房者青睐。

本报记者 秦 秦 摄

交通工具收费便宜,能省去不少车辆的维护和停车费用。

优质地段意味着教育优质。重点学校周边的房子总是销量最佳。“孩子成绩好妈妈开心,妈妈开心全家开心。”为了让祖国的花朵成才,家长们可谓操碎了心。要知道孩子的教育与国家的未来发展息息相关,它不仅仅是家庭的责任,更是社会发展的重要支撑。家长们宁可自己节衣缩食,也要给孩子好的教育资源。将房子买在心仪的学校附近,这样一来,孩子上下学更加方便,可以节省很多的时间和精力,不需要在上下学的安全和交通问题上太过担心。别小看省下来的这些时间,这可以让孩子有更多

的精力投入到学习中,同时也有了更多的空闲增进亲子关系。最重要的是,划片区招生政策背景下,为了让孩子能拥有良好的教育资源,我们买房时就得多关注地段。

优质地段优势承载了购房置业很重要的保值增值、交通、教育等与生活息息相关的内容,为家庭资产得到更好的保值增值途径。在目前的社会大环境下,地段好、配套齐全、交通发达的房子,价值自然会升高。但是,随着城市经济发展、道路的重新规划,好地段房子的价格并不是一成不变的。即使以后这栋房子自己不算打算居住了,选择好地段的房屋,在以后出售的时候也不至于亏本。

打通楼市置换链条 “以旧换新”才能良性循环

□秦 秦

家电“以旧换新”,手机“以旧换新”,汽车“以旧换新”,“以旧换新”的风潮现已刮向房地产。2023年以来,全国超30个城市表态或提倡住房“以旧换新”。其目的是释放改善性购房需求,提升市场活跃度和置换效率。需要注意的是,这种方法要以消费者为核心,才能发掘原动力。

据不完全统计,全国多个城市房地产“以旧换新”倡议书、红头文件言之凿凿,其中不乏中型、大中型城市,郑州、苏州、南京、无锡、厦门、佛山等,东南西北中慢慢增多,大有燎原之势。有城市如郑州城市发展集团有限公司收购二手房促成“以旧换新”,并制定明确细则;有城市如成都市住房和城乡建设局,已关注相关措施办法,暂未出台政策;有宁波、盐城、济南等部分城市联合开发商与房地产经纪机构推出“换新购”服务,购房者可在开发商处认购并锁定房源,中介集结资源推荐旧房加快交易流程。先行者有之,摸索者有之,观望者有之,房地产支持政策进一步“加码”,旨在有效激发潜在需求。

“以旧换新”理想很丰满。短期来看,“以旧换新”政策有利于畅通一、二手房链条,提高楼市活跃度。从长远来看,“以旧换新”政策有助于推动房地产市

场的健康发展,促进市场的多元化和活力,推动房地产市场向更加健康、稳定、有序的方向发展。

“以旧换新”现实略显骨感。住房“以旧换新”的核心在于能否保障新房的价格在购买时有竞争力,同时拉动潜在需求入市,这已经不仅仅是置换的人群,还需要更多政府背书、更多城市加入,形成势能。另外,买卖双方、中介机构、开发企业甚至地方政府均需要介入,参与主体多、流程繁复,如何借助公信力和公共职能搭建信息平台,匹配供给和需求,降低交易沟通、信息和交易成本才是最终执行落地的试金石。

促进一、二手房联动的“以旧换新”政策,一来能减少居民出售旧房和购买新房之间的交易难度和时间成本,有利于促进房地产市场有序发展;二来通过优化房产资源的流动,极大提高房源利用率,促进楼市健康发展。打通楼市置换链条,促成各个环节良性循环。让消费者旧房去得容易、去得值当,让新房买得称心、住得如意,需要多方协调、群策群力,需要持续性为消费者提供方便,最终消费者才会为此掏腰包。

在小区里遇见“最美”风景



人间不缺美景,关键是缺少发现美的眼睛,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》带你走进建业·公园里小区。

图①②③ 建业·公园里小区美景。 筱 静 摄

楼市观点

地产服务台

银行贷款断供有哪些不利影响

问题提出:张先生

问题陈述:我的房子是向银行贷款购买的,现在因为一些个人的原因,已经3个月没有还房贷了,请问断供会对我产生哪些不利影响?

行动记者:秦 秦

行动结果:律师表示,短时间不还贷,会产生信用和财务损失。断供会导致贷款

人被列入银行征信黑名单,严重影响个人信用记录,在逾期或违约情况下,银行会加收罚息,使债务累积更快。长时间不还贷,会有法律诉讼和财产风险。银行有权向人民法院提起诉讼,申请拍卖房产,以偿还欠款本息。拍卖通常在法院监督下进行,可能导致房产以低于市场价的价格售出。

在外地购房如何提取公积金

问题提出:杨先生

问题陈述:最近我和妻子在外地市看中了一套商品房,但手头资金不太充裕,我想把自己名下公积金账户里的钱提取出来,请问我该提供哪些资料呢?

行动记者:王 倩

行动结果:有关部门的工作人员对此表示,杨先生需要携带登记备案的商品房

买卖合同或不动产权证书;不低于20%的首付款收据或发票;身份证;I类借记卡或社保卡收款账户;配偶同时提取住房公积金的,提供结婚证等明确夫妻关系的材料;杨先生是在本行政区域以外购买新建自住住房的,除上述材料外,还应提供购房人在购房所在地的居住或工作材料。