

返乡置业成热点 精准置业很关键

有钱没钱，回家过年。还有不到十天，我们即将迎来春节。对于在外打拼的游子来说，虽然在其他城市付出千万倍努力，但始终缺少一种归属感。对他们来说，“回家买房”逐渐成为一种潮流。疫情之后，故乡的游子是时候下定决心返乡安家，让幸福不再漂泊，让安居乐业不再是梦。此时，很多房地产开发商都会选择这一时间节点，推出一些针对“返乡置业者”的优惠活动。置业专家为此给大家提供几个返乡置业注意事项，方便广大返乡的人们精准置业。

了解政策第一位。每一个城市都有自己相应的置业政策，其中包括限购、限售、公积金贷款、银行房贷、税率优惠等，这些政策与买房人息息相关，而在地外工作的你，或许对这些政策不是太了解。置业专家提醒，返乡置业前一定要提前做好功课，了解目前焦作楼市的基本情况。

选定楼盘。“对返乡置业者来说，选楼盘是最棘手的事情，因为他们长年在外，对老家的楼盘不太了解，只能听一些亲朋好友的介绍，有些亲朋好友提供的楼市信息不准确，还会误导返乡置业者。”置业专家说，返乡置业者应首先收集房地产广告，充分了解市场都有什么样的楼盘正在销售，这些楼盘有



临近春节，返乡置业成为热点。近日，售楼部刚刚开放的远大·世向上品项目吸引了众多市民参观。阿辉 摄

什么样的优惠。了解老家楼市基本信息后，可简单圈定几个价位适中、位置相对较好的楼盘，请家乡的亲朋好友代为考察。通过家人的考察，初步选择适合自己的楼盘和满意的户型后，等回到家乡自己去实地看盘。

考察楼盘配套。买房就是买配套，不管是在哪个城市都是买房的铁律。返乡置业者一要看楼盘周边配套是否完善，是否能满足业主衣食住行的需求。同时，要看开发商的沙盘、户型图以及各种证件、楼盘样板间。有经验的返乡置业者还可去楼盘施工现场看看，施工现场是否整洁、是否有停工现象、各种

建材是否整齐划一摆放等。

签合同要谨慎。购房合同一旦签订就具有法律效力，在房子出问题后可以维护购房者的法律权益，因此购房者在签订购房合同时，一定要仔细查看，开发商是否使用正规的合同文件。阅读合同时，注意查看条款中对于房款、房子的面积、交房时间、违约责任等是否都作了明确规定，如果没有，要提出来并在补充协议当中加进去，切记不可有模糊的数据，尤其要精确时间。

总之，返乡置业者一定要根据家乡的消费水平、房价等作好自己的规划，返乡置业要慎重考虑。阿辉



楼市利好持续释放 2023年楼市企稳

□房言

进入2023年首月，楼市利好政策持续释放：住房和城乡建设部部长倪虹在接受媒体采访时表示，毫不动摇坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、精准施策，提振市场信心；河南省住房和城乡建设厅党组书记、副厅长王艺表示，河南将继续因城施策，稳妥实施房地产长效机制，把握好“增、扩、优、化、强、促”六字方针，出台“1+N”政策举措，着力改善市场预期，支持刚性和改善性住房需求，促进居住消费健康发展。笔者认为，开年首月，国家和河南省住建部门领导的发言，传递了积极的信号，预示着2023年楼市以“稳”为主。

政府不断出台利好政策，刺激楼市。金融部门也不懈怠，央行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。以焦作为例的绝大多数为三、四线及以下城市，都可能实施该项金融政策。

综上所述，笔者认为，2023年房地产市场企稳回升的局面已经在业界形成共识。去年下半年以来，受房地产市场下行压力的增大、居民购房预期持续走弱、房企打折促销等因素影响，全国房价普遍持续下行。数据显示，至去年11月，全国四分之三城市房价环比下跌。展望2023年，国内经济支撑将转向内循环拉动，而短期疫情防控政策过渡仍需时间，消费或延续疲软态势，房地产的稳定性愈加重要。房地产调控方面，中央将继续坚持“房住不炒”基调不变，供需两端政策均有继续优化空间，政策力度有望进一步加强，核心一、二线城市特别是核心二线城市，政策优化空间较大，如限购、“认房又认贷”等方面有望继续调整；企业合理融资需求将继续得到支持，房企融资链条有望进一步畅通，企业资金面有望得到改善；“保交楼”仍然是侧重点，专项借款及配套资金加快落地，有望取得更多实质性进展，共同促进购房者预期好转。

笔者认为，在乐观情形下，全国商品房销售面积有望实现正增长，供应端有望逐渐改善，进而对房地产开发投资形成支撑。

地产服务台

申请公积金“月冲还贷”后如何还款

问题提出：武先生

问题陈述：请问办理了我市住房公积金贷款“月冲还贷”业务后，公积金账户里的钱仍然不够还贷，我该怎么还款？

行动记者：王倩

行动结果：市住房公积金中心工作人员表示，偿还住房公积金贷款，夫妻双方住房公积金账户缴存余额累计大于月还款额时，使用账户缴存余额还款；夫妻双方住房公积金账户缴存余额累计小于月还款额时，账户缴存余额还款后不足部分使用个人银行账户还款，武先生只需每月将不足部分存入指定的个人银行账户还款即可。

买房付款方式如何选

问题提出：刘先生

问题陈述：最近我想买套商品房，是一次性付款还是按揭付款，我和爱人有了分歧。请问，一次性付款和按揭付款哪个更划算？

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，一次性付款享受的优惠折扣比较大，但诸如开发商工程延期、楼盘烂尾等风险也随之增大。因此，对选择一次性付款购买期房的人来说，应把自己所得到的折扣回报与所承担的风险作一番比较和分析。按揭付款对购房者来说，首期只需支付30%的资金，70%的资金可申请银行按揭付款，按月或按季付款，且还款时间长、次数多、金额小。同时因为有银行方面的审核认可，购房风险要小得多。

置业指南

利好政策频发 新春置业正当时

今年春节不同前两年，走亲访友、其乐融融过春节又将成为一种常态，国家、省、市各种利好政策频出，置业专家认为，虽然这几年春节已经成为置业的淡季，但随着利好政策频发，疫情防控政策的调整，春节期间一家人走亲访友，共商买房大计，又将成为一种常态。因此，有心的置业者可不要错过新春置业这一波优惠行情。

春节看房更能“闲庭信步”

置业专家说，由于旺季看房客户比较多，受从众心理的影响，一些缺乏置业经验的客户，往往来不及多看、多听、多想，就草草下定购房，到头来发现辛辛苦苦选的房存在不少的缺陷。春节期间是置业淡季，售楼部里的看房客户相对较少，没有了让人“窒息”的选房场景，客户更能静下心来，细细品鉴自己选中房源的优劣。而此时，售楼部里的销售人员更有耐心向置业者一一讲解各个户型的优势。

春节期间置业更理性。春节期间置业，一方面时间充裕，下定决心没那么仓促。另一方面，如果在

春节置业，家人比平时更容易聚在一起进行选购，且全家人的意见比个人意见更全面。有了全家人一起做参谋，相信买房子时会更加理性。

春节置业资金更宽裕

与其他节日相比，春节期间人们的资金更为宽裕。一年的积蓄加上年终奖，使很多人的钱包都鼓起来了，与其将零花钱花掉，不如集中起来去买房，先付个首付，既是安家置业，又算得上一种理财。

春节买房更能得实惠

春节期间，一些开发商会拿出更多的优惠措施来吸引购房者，以加快项目的销售。置业专家提醒置业者，如果圈定了住宅产品，不要急于表现出对该户型的喜爱，应多挑出一些毛病，逼着销售人员向公司领导申请更多的优惠，如果置业者已经无法再得到更多优惠，还可让开发商多赠送一些物业费或购房礼品，虽然物业费和购房礼品不值几个钱，但这些额外的赠送开发商在旺季也是根本不会送的。阿辉

