# 新手买房 三种方法让你轻松置业

春节刚过,一上班,今年刚入本 命年的小李,见同事就是一脸愁容。 同事在与其攀谈中才得知,小李虽然 工资每月都能拿到七八千元,但一到 月底还是感觉"口袋比脸干净"看着 同龄人有的已经住上了新房,小李感 到了来自家庭和女友的置业公司压 力。本期《置》》》版,焦作城易达置》》 策划经理刘奇伟给广大年轻人支招, 如何轻松拥有一套自己的房子。

# 买房要结合自己实力

刘奇伟提醒广大初入职场的年 轻人,首次置业不要妄想一步到位, 应结合自己的经济实力,先考虑购买 一套小户型房子,待收入稳定后,再 考虑购买改善性住房。即使以后需 要换大点的房子时,小户型房产因总 价低便干出售等优点,还可对其进行 出售,来充抵改善性置业的房款。买 小户型的房子,并不一定省心,更要 多看多比。据了解,目前焦作楼市已 经出现了把很多小户型住宅产品设 计成了三房的户型,虽然每个房间都 有点挤、客厅并不宽敞,但房间各功 能区都很齐备,能基本满足未来一家 三口的居住需求。

# 周边要有成熟配套

虽然初入职场的年轻人需要节



省资金准备置业,但日堂的生活消 费却不能少。所以在选择住宅时, 一定要选择周边配套成熟的小区。 刘奇伟说:"目前,我市有三维商圈、 王府井商圈、丹尼斯商圈、万达商圈 等相对比较成熟的商圈。这些商圈 的迅速成长,带动了周边房源的紧 俏,对年轻人而言,无论在商圈内置 业是以投资的目的还是自住的目 的,都是一个非常好的选择。'

# 慎选还款方式

刘奇伟表示,目前购房的付款 方式主要分为两种:第一种是一次 性付款,第二是银行按揭贷款。刘

奇建议年轻人,尽量采取第二种贷 款方式解决自己的置业问题。年轻 人可以向家人求助得到房子的首付 款,同时用自己的丁资还月供,这样 做既减轻了家庭的总支出成本,还 会使年轻人在工作中时刻提醒自己 还有房贷需要偿还,无形中给他们 增加一些压力,让年轻人养成一个 勤俭节约的生活方式,为以后的成 家立业打下坚实基础。十几年房贷 还完后,年轻人还会有一种成就感。

阿辉

上图 春节过后,位于示范区 的远大.世代上品项目吸引不少年 轻人关注。 阿 辉 摄

# 房企白名单

□房 言

支持房企合理融资需求

近日,河南省发布消息,筛选了100家河 南省房地产行业省级白名单企业,在市场化、 法治化和商业可持续原则基础上,通过创新 信贷产品、开辟绿色通道、降低融资成本等方 式,努力满足白名单房企的合理融资需求 笔者认为,新年伊始,我省下发《关于印发河 南省房地产行业省级白名单企业的通知》(以 下简称《通知》),意味着加强了对本土房企的 支持力度,也意味着将有更多金融举措为房 企纾困解难。

去年11月以来,中央多部门提出加大优 质房企金融支持力度,相继从信贷、债券、股 权等多方面不断加大支持力度。此次我省发 布《通知》,是落实中央部署政策,持续对地产 行业注入流动性资金,力促销售回暖的大胆

《通知》要求全省金融系统坚持"两个毫 不动摇",对国有、民营等各类房地产企业一 视同仁。笔者发现,从入选名单来看,这次入 选的很多都是本土民营房企,也是贯彻落实 银行不能区别对待国企和民企的政策。长期 以来,中小型民营房企由于规模小、经营范围 有限,导致信用水平不高、融资困难。特别是 在行业下行周期,金融机构更偏向于头部企 业, 央国企, 优质的中小型民企很难被投资人 识别。此次河南省制定的白名单以本地中小 型民企为主,一定程度上为这些企业提供了 政府信用背书,有助于这些企业在金融机构 面前提升信用度,增加融资机会

笔者查阅相关资料发现,政府发布白名 单制度并不鲜见。白名单最早来源于2022年 11月24日银保监会的讲话内容, 当时提及了 对金融16条的落实,明确要合理区分项目子 公司风险和集团控股公司风险,建立区域优 质房企白名单。预计未来很多城市也会在房 企白名单制上创新,比如南通就在去年12月 份建立了白名单制度,对经营稳健、信誉良好 的企业落实了白名单制度,给予政策扶持。

笔者认为,本次我省率先从监管层面落 实针对房企金融支持的白名单,表明地方政 府对行业信贷融资有了统一部署,也表明了 对房地产行业融资支持的决心,保证了资金 支持的力度和持续性。本地政府对地方市 场、本土企业有长期、深入的了解与管理经 验,从这一层面对房企融资予以指导,可降低 金融机构的尽调成本,加大资金投放的精准 力度。同时可针对本土市场的特征,投放适 合的融资工具,进而实现降低融资成本、提升

# 如何使用专项维修资金

问题提出:赵先生

问题陈述:我们这栋楼的电梯坏了,听 朋友说,之前交纳的专项维修资金可以提 取出来进行使用,请问该资金应该如何提 取使用?

行动记者:王 倩

行动结果:记者在有关部门了解到, 根据《河南省物业管理条例》第六十六条 规定,专项维修资金的使用,经业主大会 依法决定,可以根据维修范围以单元(栋) 为单位进行表决,也可以采取异议表决, 即持不同意见的业主专有部分占建筑物 总面积三分之一以下且占总人数三分之 一以下的,视为表决通过。

# 房屋抵押贷款与按揭贷 款有啥区别

问题提出:刘女士

问题陈述:最近,我想在新城区买套房 子。听朋友讲,银行针对房屋的贷款有抵押 贷款与按揭贷款两种方式。请问,这两种贷 款有啥区别?

行动记者:郭 辉

行动结果:针对刘女士提出的问题,记 者采访相关人士获悉,房屋抵押贷款是借 款人以房产作为担保,向金融机构申请用 于合法用途的贷款;按揭贷款是按揭人(购 房者)通过分期付款方式来取得所购商品房 的所有权,贷款只能用于买房。

# 置业指南

# 买房谁当主贷人有讲究 这四个信息很重要

时下,贷款买房已经成为多 数普通人买房的主要付款方式, 在贷款时往往银行会让夫妻成为 共同贷款人,而此时谁做主贷人. 让很多夫妻拿不定主意。业内人 士提醒准备买房贷款的夫妻,选 择成为主贷人有讲究,要一看政 策、二看收入、三看年龄、四看银 行征信情况。

"无论以何种方式贷款,都要 了解当地的贷款政策。"业内人士 提醒,夫妻双方在选择谁为主贷人 的时候,要关注当地的贷款政策, 比如当地对二套房、契税或者社保 年限的限制等,以便考虑首付款比 例、贷款利率对自己的影响。

"银行会重点考核主贷人的 贷款资质和还款能力,所以选收 入更高、更稳定的一方有助于贷到 更高额度。"业内人士提醒,很多金 融机构在审批住房贷款的时候,要 求贷款人每月的还贷额不能超过 其月收入的一半。通常情况下,夫 妻双方购房会选择家里收入高且 稳定的一方作为主贷人,这样还贷 人的还贷能力更强一些,且不容易 出现资金断链的风险,而次贷人更 多的是作为补充。

"主贷人的年龄也很关键,一 般男性不能超过65岁,女性不能 超过60岁。"业内人士提醒,夫妻 贷款时如果丈夫的年龄超过35 岁,妻子的年龄超过30岁,会导 致贷款年限很短,致使还款额度 大等问题。如果夫妻双方年龄触 碰到了这道红线,就应该选择年 轻一方作为主贷人,可以获得更 长的贷款年限,减少还款压力。

"由于夫妻办理房贷将会以家 庭为单位,所以只要有一方征信存 在问题都会影响到房贷审批。"业 内人士提醒,如果夫妻二人贷款 买房,金融机构在查询征信的时 候主要查的是主贷人,如果主贷 人征信出现问题,那么贷款申请 银行可能压根儿不会受理,或者 即使受理了,贷款额度及贷款期 限也会受到影响。 当然次贷人的 征信,也会或多或少有影响。所 以,为了能够顺利的取得银行的征 信评估,日常生活中,夫妻双方一 定要保持良好的征信记录,以免关 键时刻受到影响。而且应选用征 信良好的一方作为主贷人,更有利 于顺利获得银行的贷款审批。

