

用好“四诊法” 置业不用愁

进入11月份,气温逐渐下降,许多人开始不愿意经常外出,更不愿意到处跑盘看房。其实,冬季买房也有很多好处,此时买房不仅能享受开发商的大幅让利,还容易买到准现房。置业专家提醒,置业者可以采取望、闻、问、切“四诊法”,买到心仪的好房子。

望:所谓望,就是要细致看房屋的质量和园区内的景观配套。年初楼盘入市,一般年底就会封顶,现房或准现房已经一览无余展现在置业者的面前,楼盘的材质、设计、施工质量等存在的瑕疵更容易暴露出来。此时的你,一定要对房屋的质量好好把关,不懂的还可以请专业的人员陪同看楼盘。冬季是最考验小区园林绿化效果的季节,购房者最能看出小区的绿化景观做得好不好。好的楼盘,各季节

的绿化景观搭配合理,冬季也会及时更换耐寒的景观植被。

闻:所谓闻,就是实地感受所选户型的采光通风情况以及房屋的保温效果是否良好。户型的采光好坏直接影响入住体验,冬季日照时间短,采光好的房子,对于室内温度的保持、居住舒适度大有益处。置业者如果发现10时许,房间内光线仍然很弱,那么这套房屋的采光肯定不好。房屋的通风效果,也直接影响置业者的居住感受,冬季风大,是观察房屋通风效果的最佳季节。冬季天气寒冷,屋内如果感受不到寒冷,那么,这套房子的保温层做得比较“良心”。

问:所谓问,就是询问小区物业的服务质量。冬季,小区的环境管理难度相对较大,置业者要细心观察物业

管理是否有漏洞,小区内的巡逻值勤是否到位,道路上是否落叶成堆,垃圾清运是否及时。置业者还可向小区居民了解物业的服务水平如何,问问他们的居住感受。

切:切就是搞价了。虽然现在大多开发商都推出了诸多优惠政策,但也不要冲动消费。冬季因为天冷,很多人没有购房意愿,大部分开发商全年业绩目标也未完成。所以,开发商的销售压力大,会尽量拿出一些好的户型和优惠供购房者选择。所以,不妨抓住年底优惠力度较大的时机,多和置业顾问周旋,让他申请更多的购房优惠,尽早为自己挑选一套心仪美宅。专家建议,购房前最好先了解小区周边房价情况,做到心中有数,为砍价打好基础。

阿 辉

“以旧换新”让购房更省心

□房 言

近日,为了释放新房购买力、提升房地产市场的流动性,不少城市尝试推出“以旧换新”购房政策。这种以前想都不敢想的政策,在楼市激起千层浪,坊间不同声音此起彼伏。有些人认同该政策的出台,认为该项政策能有效释放新房购买力、提升房地产市场的流动性;而有些人则认为该政策实际操作难度比较大,很难有效达到政策制定时的初衷。笔者认为,不管政策能否起到多大效果,单从政策制定的初衷可以看出,政府维稳楼市的决心以及各地政府制定差异化楼市政策的能力。不管政策的效果如何,社会应该扩大包容度,待政策实行一段时间后,根据各地暴露出来的一些问题,缺什么再补什么。

换手机、换汽车,不少人可能已经习惯通过平台以旧换新的操作来实现。而换房这种行为,则一直无法实现。买房对一个家庭来说无疑是件大事,若是想置换新房,手头资金不充足,则又会多一层顾虑:若等着旧房子先卖掉,心仪的新房却已售出。近期,多地政府出台了“以旧换新”政策。10月20日,宁波市房地产业协会主办的住房“换新购”活动正式启动,首批34个楼盘加入“买新卖旧”政策;10月17日,连云港在《关于进一步促进住房消费活跃房地产市场的通知》中提出,鼓励房地产开发企业、经纪机构为参与“换新购”的购房者提供专属房源和优惠方案。同时,连云港也更进一步提出探索“卖旧换新”新方式,对已出让未建设含有配建保障性住房的开发项目,允许交纳保障性住房易地建设费,由国企平台限期收购“卖旧”的房屋作为保障性住房或人才房使用,保障“换新”无后顾之忧。浙江省海宁市日前发布房产新政,其中提到鼓励房产“以旧换新”,2023年9月27日至2024年9月26日期

间,鼓励房企购买意向购房人的存量房,对房企购买存量房的,给予企业总购房款2%的财政补贴。据不完全统计,截至目前已有徐州、淄博、南京、济南、宁波等至少10个城市推出了“以旧换新”活动。

笔者梳理各地出台的相关“以旧换新”政策,主要集中在以下方面:一是购房者交纳定金锁定新房后,中介挂牌旧房并在一定期限出售,卖出则合同生效,反之则退还定金;二是购房者通过补差价购得新房,房企或第三方出手收购旧房。

笔者认为,各地推出“以旧换新”政策,就是给旧房的出售设置兜底机制,这就使得换房的确定性增加了,对于房企加快去库存和改善型住房消费需求释放等都有积极的作用。有了“以旧换新”政策,对于有改善需求的购房群体,可以激活新盘的销售。但我们也应看出该政策的一些风险,比如购房者买了新盘,但是旧房子没有卖出去,想要退定金或者退房,往往流程上比较复杂,换房的业主肯定都希望旧房卖的价格高一点、新房价格低一点,这就导致尽管有兜底机制,但在以新换旧的链条中,旧房源出手的难度加大。

笔者建议,在推进“以旧换新”的过程中,关于旧房的价值评估显得尤为重要。考虑到二手房交易周期长,为了尽快出售房产,业主可能需要在价格方面做出一定让步。在推出“以旧换新”等政策的同时,不同城市也针对二手房交易时间长、成本高等问题,出台相应的配套措施,比如延长旧房公积金贷款年限、取消或松动二手房交易指导价等,以促进一、二手房流通,实现更好的预期。

楼市观点

地产服务台

辞职后如何提取公积金

问题提出:周先生
问题陈述:我准备辞职回家乡工作,请问,辞职后如何提取我的公积金?
行动记者:王 倩
行动结果:市住房公积金管理中心的工作人员表示,职工与所在单位终止劳动

关系后,个人账户为封存状态,可以办理提取公积金业务。由于周先生非本行政区域内户籍的职工,所需材料包括与单位解除劳动关系证明或失业证原件、户口簿或户口迁移证原件、职工身份证原件以及职工本人银行卡原件。

买到抵押房咋办

问题提出:王先生
问题陈述:我支付了房屋首付款后,一直签不了购房合同。后来才知道,开发商已经将房子抵押给银行,导致购房合同迟迟无法签。请问,我该怎么办?
行动记者:郭 辉

行动结果:针对王先生提出的问题,业内人士说,根据《商品房销售管理办法》规定,房地产开发企业不得在未解除商品房抵押关系前,将作为抵押合同标的物的商品房再行销售给他人,购房者可以此为依据要求退房。

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》带你走进建业·公园里小区。

图①②③ 建业·公园里小区美景。
郭 辉 摄