

# 线上购房 让置业更轻松

本报记者 秦秦

手机在手,天下我有。在网络科技非常发达的今天,我们的很多消费都是通过网络实现的,比如说网上购物、网上购票等,网络买房也很普遍。那么,通过网络线上买房有哪些便利呢?

网络让信息获取更便捷。过去买房子,自己看几次,再动身全家甚至是朋友一起上的情况司空见惯,不去几趟售楼中心和项目现场,心里就没有底。而现在,意向购房者大多会从网络获取基础信息,仔细比对后再实地看房。同时,房企的宣传方式也发生了很大的变化,从纸媒电子版到流媒体,从聊天软件到视频软件,各类产品信息精准投放。一些门户网站巧妙地罗列热销项目信息进行对比,各类实力排行榜、价格排行榜、品牌排行榜等榜单一目了然,分析透彻面面俱到。还有的会推出订阅服务,仅需一键点击,便可将购房者关注项目的最新信息都推送到其常用的邮箱、聊天软件、浏览器等网络载体中。

网络推售让买卖双方互动更和谐。以流媒体直播为例,二手房商家搜罗各个项



目,签约优质项目分销,通过流媒体平台在线直播介绍产品细节,和营销中心只服务一家公司一个项目不同,二手房商家签约项目多、信息全,购房者可以通过与主播互动获得充分的信息,加之主播幽默风趣的谈吐,很容易就在开心愉悦的氛围中获得了有效信息。

网络也是争取高优惠的阵地。从直播间总裁特批到公众号活动参与,网销平台总是大方地拿出更多优惠吸引众多购房者互动,以此来增加流量。一些品牌企业自己开发了APP客户端,人人都可以是购房者,也可以是售房者,即:全民经纪人,自己买房

拿自己的佣金,成功推荐客户,还能获得现金奖励或减免物业费。

网络甚至提供了更深入的数据分析。打开手机输入“贷款计算器”,从购房首付到购房贷款,从购房税费到购房减免,从利率列表到逐年还款,所有信息都以表格或图形方式清晰呈现。通过网络买房的另外一个好处就是减少了许多外界的干扰,在网上查找信息时,自己是占据主动权的,自己的隐私公开与否由自己决定,隐私保密度非常高。

上图 优质房源总能吸引购房者的目光。

本报记者 秦秦 摄

## 楼市“小阳春” 是市场试金石

□秦秦

房地产关乎老百姓的舒适居住,关乎中产人士资产的保值、增值,也关乎国家经济发展、城市规划和人口分布等多个方面。进入3月,楼市“小阳春”成为判断2024年整个行业很好的试金石。

房地产行业 and 市场经济下任何一个行业一样,都脱离不了波峰波谷的发展规律。掀开开发商锣鼓喧天热闹宣传的“面纱”,可以清晰地看到它的起伏脉络。总结下来为“两上三下”。两上为上半年的“小阳春”“金九银十”两个波峰,三下为春节、盛夏、寒冬三个波谷。“小阳春”通常释放春节期间挤压了大约两个月的消费需求,“金九银十”通常汇聚了整年的消费渴望,且温度适中看房适宜;春节期间的返乡置业已经脱离了大数据,盛夏酷暑难耐出行抗力大,寒冬也不是看房的最佳时机。

“小阳春”是房地产开发企业的开门红。现行市场状况下,多方迫切期待回暖。对于开发企业而言,一年之计在于春,早早订好全年计划,把好的楼栋、好的位置房源拿出来招徕购房者,投入重金加大宣传、积极让利,期待刺激一波成交,加快存量去化。政策不遑多让,5年期LPR超预期下降25个基点,一

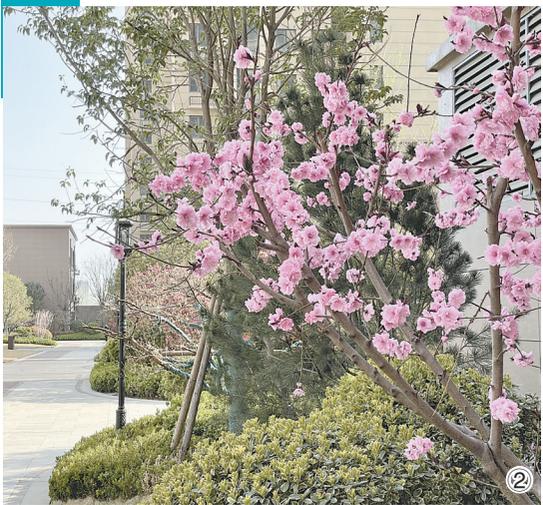
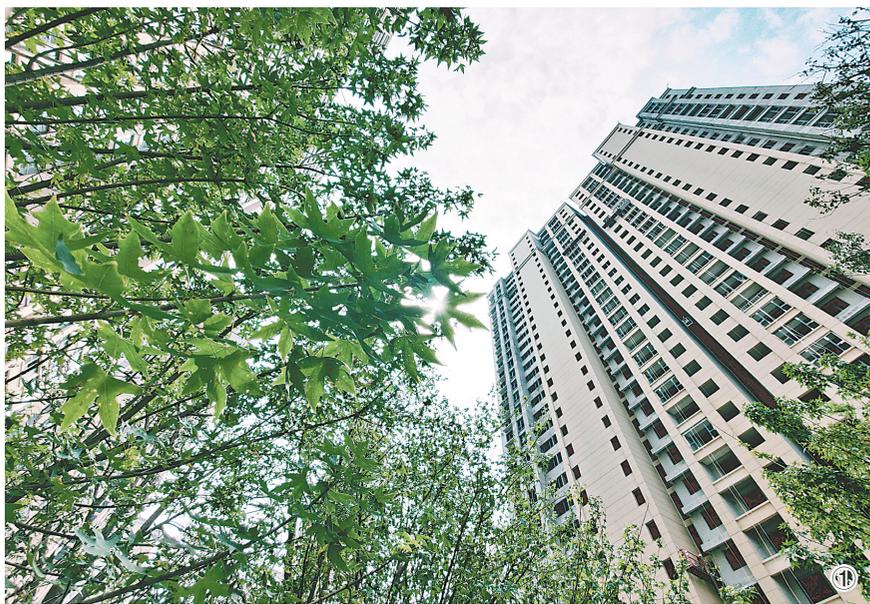
线城市集中放开限购,也被外界看作是给“小阳春”加一把火,力促楼市快速上行。随着气温回升,看房人群慢慢多起来之后,开发企业便使出浑身解数,各显神通抢占先机。每年的楼市小阳春,都少不了重点学校周边楼盘的助力。而据市场反馈的经验,这些附加值高的楼盘上半年都是销售的主力,所以可能会带来第一季度的成交高峰。

政策助力将继续发挥作用。全国两会结束后,预计供需两端将有更有利政策出台。一线城市有望进一步因需、因区优化限制性政策,二线城市有望全面取消限购政策。从市场角度来看,市场即将进入波峰阶段,前期出台政策的核心城市政策效果有望进一步显现“小阳春”行情或将在部分核心城市率先出现,并形成燎原之势。政策助力供需两端穿针引线,环比持增、同比上行的趋势,是改善型刚需购买力的很好体现。

市场信心和行业预期修复尚需时日,对于房企来说,应积极推盘及营销去化,适应新变化、保障流动性,脚踏实地才能在“小阳春”阶段前占先机,拔得头筹。



### 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》带你走进和兴南郡名城小区。

图①②③ 和兴南郡名城小区美景。 筱静 摄

### 地产服务台

#### 业主在物业管理中有何义务

问题提出:陈女士

问题陈述:我们小区有部分一楼业主擅自将阳台开成后门,把小区的公共绿化变成了自家的后花园。请问,小区业主在物业管理活动中是否有义务保护公共环境卫生,此外,还应该履行哪些义务?

行动记者:王倩

行动结果:业内人士表示,根据有关条例规定,业主在物业管理活动应该履行遵

守业主公约或者管理规约、业主大会议事规则;遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度;执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;按照有关规定缴纳专项维修资金;遵守国家和省有关房屋装饰装修的规定;按时缴纳物业服务费用;法律、法规规定的其他义务。

#### 公共管道堵塞导致家中被淹怎么办

问题提出:张先生

问题陈述:我住的楼栋因公共排水管道发生堵塞,致使我家中多次发生马桶返水,地板、墙体及部分家具浸泡严重,我该怎么办?

行动记者:秦秦

行动结果:《民法典》第九百四十二条规定,物业服务人应当按照约定和物业的使用性质,妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分,维护物业服务区域内的

基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。业主支付了相关的物业费用,物业公司就应该按照合同约定,履行其对小区公共设施进行维修的责任和义务,因其属于小区公共设施,物业就必须按照合同约定进行维护和管理,业主有权利向物业追责。如果是业主擅改下水管道应担责,导致其他业主的下水管道经常出现反冲现象,擅改下水道的业主应对此负主要责任。