

三招教你买房保值增值

本报记者 秦 秦

以前买房，首套叫上岸，二套叫投资，意味着登上财富快车。现在买房，则被认为是“入坑”，被称为“韭菜”，意味着被收割，被套牢。那我们该如何选房，才能让自己的房子保值抗通胀呢？

选好地段提高抗风险能力。地段，始终是购房的首要考虑因素。好的地段不仅意味着生活便利，更代表着房产的抗风险能力。无论是自住还是投资，选择优质地段都是明智之举。买房，买的不仅仅是屋内格局，还包括它的周围环境，好的地段虽然更贵，但随着时间增长会物超所值，这也是同样面积的房子，市中心比郊区要贵的主要原因。而好的地段不仅保值还能升值，同时，周边的设施也都能尽善尽美，特别好的地段是房子的一个加分项，房子所处的地段好，后期交易也能从容出手。

选对开发商提高售后能力。知名度高的品牌房企实力雄厚，有良好的资金周转能力，不会因为资金不足、开发无力而出现烂尾、延迟交房等现象，相对来说更有保障。退一步讲，即使是维权，品牌房企也更讲规矩，不会因为一些小的利益把自己经营多年的口碑毁



雕琢产品方能吸引受众。
本报记者 秦 秦 摄

掉。此外，品牌房企志在做大做强，为了更长远的发展空间，更注重品质和口碑。通常，他们拿地面积大、社区规模大，提供的硬件配套设施更加完备，小区规划更加合理。交付之后的物业服务也会随着业主生活需求和整个行业的提升而不断进步，让居者住得舒心顺意。

要坚守购房本心。牢记买房就是为了舒适生活，衣食住行是生活的本质，所以住的同时要充分考虑衣、食、行三个因素，具体而言，买房时要确定工作圈，毕竟距离问题涉及到通勤成本，包括时间成本和经济

成本。如果上班通勤超过1个小时或者更长，经济开支变大，就不划算了。工作固定下来，住所随之固定下来，那买房的初衷就不会有大的变化。居住地点一旦确定，教育、医疗等与生活息息相关的部分就容易框定了。

当然，市场变化瞬息万变，历史洪流滚滚前行，有很多未来无法预判，一旦不慎错选不适合自己的房子，也不要自怨自艾，毕竟以住得舒服为核心的理念不变，其他的问题都只是暂时的问题，不必过于焦虑。

在小区里遇见“最美”风景



①



③

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》带你走进金山·城市花园小区。

图①②③ 金山·城市花园小区美景。

筱 静 摄

楼市需要超预期政策组合拳

□秦 秦

近日，地产新闻霸榜热搜，各种言论持续热议，“超预期”“政策组合拳”等措辞一度频繁出现，楼市新政广受好评，加码分量超过预期，市场期待再次加码，房地产市场是否能一展雄风有待验证。

最近楼市的调控政策频度和强度为近几年高峰。上周五，楼市迎来诸多利好，多项重磅政策同时出炉，包括购房首付比例下调、公积金贷款利率下调、房贷利率取消下限，还有就是收购库存房源充当保障房。特别是中国人民银行宣布，提供3000亿元保障性住房再贷款支持政府收储行为，引起社会广泛关注。细论之，针对真金白银返利的利率降低、针对降低购房门槛的首付比例下调、针对去库存的保障性住房再贷款，条条惊心句句动容，牵扯到房地产行业内各方利益、权益空间。据不完全统计，利率已下调至2010年左右水平，首付比例甚至突破官方历史低值，政府直接出资购买存量房更是前无先例。

此类政策的本质在于金融属性增加。利率下调更多是金融属性的变化，需要从需求端、供给端、价格预期进行分析，简言之，利率降低提升需求端，需求端增加后传递到供给端促使房地产投资额上升，价格即可产生预期，但是影响价格预期的因素很多，且目前处于适应

性预期和理性预期阶段，导致未来价格趋势并不明朗。利率变化如果是金融属性的变化，保障性住房再贷款则是金融产品直接入市，大量资金一旦入市，必定会对市场存量房造成较大冲击，市场供需有可能产生质变从而带动市场上下游广泛波动。

当然，市场终究要回归市场。影响市场的表面因素是信心，目前市场集体观望情绪较为严重，众多频繁出台的政策很可能难以达到缓解观望情绪的目的。内在因素则是购买力不足，购买力最终决定了消费欲望和消费冲动的实现，购买力弱化甚至阶层分化最终导致供量大于需求，市场反向行走没有刹车键。另一种不可忽视的因素，社会整体情绪持续发酵往往被淹没在洪流中，先上车的购买群体对产品及售后的负面情绪，整个销售体系中对弱势群体的保护不足，甚至高价上车后的价格回落引起的心理落差，诸如此类会对存量消费者产生不利于市场的观望影响。政策的发布和实施，都要依托市场的前行，并与之匹配，且不可揠苗助长，以免得不偿失。



地产服务台

经济适用房如何办理不动产登记手续

问题提出:李先生

问题陈述:我有一套经济适用房，2017年办理了不动产权证书。现已满五年，想出售房产，如何办理不动产登记手续?

行动记者:秦 秦

行动结果:市不动产登

记工作人员解答，李先生需到住房保障部门出具经济适用房上市审批手续，再和购买方携带不动产权证书、双方身份证、完税凭证等资料到市不动产登记窗口办理登记手续。

召开首次业主大会应符合什么条件

问题提出:王女士

问题陈述:我们小区的不动产权证书办下来了，听说有了不动产权证书就可以召开首次业主大会了，请问符合什么条件才可以召开首次业主大会?

行动记者:王 倩

行动结果:根据有关条例规定，房屋出售并交付

使用的建筑面积达到百分之五十以上的；业主已入住户数的比例达到百分之三十以上的；物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前90天的。凡符合以上条件之一的，应当召开首次业主大会会议。