

购买商品房的应关注其多重属性

本报记者 秦 秦

人生大事,无非成家立业、结婚生子,每件事都与商品房紧密结合在一起。有房才有家,进而考虑结婚生子,无后顾之忧才能开创事业。芸芸众生大凡如此。商品房成为人生不可或缺的物品,是其多重属性导致的,所以购房时明晰其属性将对购房选择产生很多影响。

看重未来潜力就瞄准优质地段。商品房依附在土地之上,它不仅仅是钢筋混凝土的建筑物,更具备土地价值以及土地所在位置产生的极其重要的附属价值。工作生活压力较大的都市人,乐于将家安在周边有大型商圈的位置,比较大型的购物中心和娱乐区是平时生活便利的重要指标之一。市中心及区中心对商品房价值也有很大支撑,即便市场出现较大波动,该区域价格也因周围成熟的配套和优质的地段具有很大抗压能力。

注重教育就选重点学校周边。这些房子因其所在区域的学校教学质量高而具有较高价值,家长为了孩子接受更好的教育,也愿意支付高于市场均价的价格购买此类房源。虽然教育部决定取消学区房政策,实行教师轮岗制度,确保教育



公正性及减轻家庭经济负担,但优质的教育资源依旧在短时期内具有稀缺性。

关注舒适度就选大品牌大社区。行业重塑之后,前有“三道红线”、土拍规则改变,后有部分大型房企遭遇困境不能自拔、自顾不暇,所以在购房时,需要选择对的开发商,尽量避免发生开发商跑路、烂尾楼等情形,也要考虑建筑质量、价格稳定等情况。一般来说,央企和国企属于首选,退而求其次是有国资背景的开发企业。

看重补贴就多多关注人才引进。近期,千万人口城市纷纷加入“买房送户口”的行列,“抢人大战”再度升级。人口是推动经济发展的重要动

力,政策偏重人才落户,聚焦住房消费,对人才导入的重视,也有利于人才流动,推动新型城镇化建设。焦作市也出台了各种人才引进政策和指南,发布毕业生落户事项、青年人才申领生活补贴事项、青年人才申请租赁住房事项、首次购买商品房的补贴事项、购房契税补贴事项等16项内容,购房资格和补贴以及购房后各项税费减免等真金白银的优惠政策为人才引进提供了巨大的动力。

熟知商品房的各项属性,了解其中蕴含的价值,并从这些角度出发,买房置业将会变得更有目的性,也更加简单。

上图 购房者多青睐优质社区。本报记者 秦 秦 摄

房产新政背后“抢人”成为楼市托底大招

□秦 秦

近期,成都、杭州、西安等多个热点城市密集出台房地产优化政策,全面取消住房限购,并同步放宽积分落户条件。一系列政策的出台,不仅是为了顺应市场需求,更是城市间“抢人大战”的重要体现。房地产新政的背后,隐藏着各地政府对人才的迫切需求和城市竞争力的焦虑。

为了城市具有竞争力,保持流量经济,全国各城市间已从“抢人才”发展到“抢人潮”,各种“抢人大战”前浪后浪高潮迭起,多数为买房送户口,亦有入户送购房资格。往前追溯,自2017年开始,各地纷纷出台人才政策,或包装成“人才礼包”,或打出教育资源牌,或放宽落户限制,目的就是吸引高校毕业生、国内外名校精英和高质量人才落户,以提升地方经济社会发展的内涵质量,为城市持续高质量发展打下基础。

商品房的稀缺性是人才引进的根本原因。城镇化的发展决定了土地的稀缺性和升值潜力,特别是大型和特大型城市特征更为明显。另外,城市的集中性引发各种资源的聚集,比如教育、医疗、城市

配套、大中型商超商圈、交通等基础设施建设,为居民提供更多就业机会,买房置业后能享受到稳定的收入和更高的生活质量。

真金白银的补贴是人才引进的助推器。郑州航空港最高给予1亿元综合资助,提供事业平台、科研经费、团队支持、生活保障等一揽子支持,让各类人才在郑州航空港纵横驰骋无后顾之忧。我市也快速跟进,《2023年焦作市产业技术科学院(人才专项事业编制)引进高层次人才和紧缺人才需求表》围绕高质量人才制定一系列恳诚的政策,求贤之心之迫切、引才决心之坚决可见一斑。

房地产的发展上升至城市运营,城市建设将发生巨大变化,商品房从保值增值向民生基础快速转变,房地产行业发展为城市创新、高精尖行业发展提供更加坚实的保障和后盾,那么楼市和“抢人”捆绑在一起也不失为一种好方法。



在小区里遇见“最美”风景



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》带你走进蓝城·桂语江南小区。

图①②③ 蓝城·桂语江南小区美景。 筱 静 摄

按揭担保人需承担哪些责任

问题提出:孙先生

问题陈述:我最近准备贷款购房,银行工作人员要求我找人为按揭贷款担保。请问什么样的人才有资格为我的贷款担保,担保后会承担哪些责任?

行动记者:王 倩

行动结果:针对孙先生提出的问题,相关工作人员表示,只要有稳定的收入,且在金融系统没有不良记录,

均可为孙先生的贷款担保,并承担相应的担保责任。如果担保人是第三方保证,在孙先生因故丧失还款能力的情况下,金融单位可以直接向担保人要求偿还按揭贷款的本息;如果是一般担保,只有在孙先生完全没有能力偿还贷款时,其担保人才会被金融单位要求替孙先生偿还贷款。

权利人不一致如何办理不动产权登记手续

问题提出:张女士

问题陈述:2015年我买了一套二手房,当时不动产权证已过户到我的名下,但土地证一直是原房主李先生的名字,现在我想把房子卖给郭女士。我可以一并把房产、土地过户到郭女士名下吗?需要准备什么资料?

行动记者:秦 秦

行动结果:市不动产登记中心工作人员表示,张女士可以把房产、土地一并转移给郭女士。需要张女士、李先生、郭女士三人一起,携带各自身份证,房屋所有权证、土地使用权证及契税完税证明等相关税票,到市不动产登记窗口办理登记手续。