

三步买房 置业不慌

本报记者 秦秦

提到买房,很多朋友又开心又担忧。开心的原因自然是终于能够拥有一套属于自己的房子。担忧的原因则是现在的房价太高,买一套房子动辄就需要上百万元,对于很多朋友来讲,这也许是一生当中数额最大的一笔交易了,所以必须慎重起来。新手买房不用慌。牢记这三步,让你买到称心如意的房子。

第一步,确定目标。过去买房很简单,房子都集中在主城区,不用太过于考虑地段,相同价格的情况下,大家基本都能享受到同等的配套和品质。可如今,买房却成了一项技术活,城市不断扩张,行政区划也发生相应的变化,谁也拿不准新规划的区域兑现规划内容的速度和完整度。对于刚需购房者而言,黄金地段固然重要,但工作和生活区域的范围也不能忽视。拥有固定工作的话,最好在工作单位附近5公里范围内选择楼盘。

第二步,评估经济。确定目标后,接下来就是评估经济状况。购房者需要清楚地了解自己的收入情况,包括工资、奖金、投资收益、存款等。此外,还要系统客观地评估自己的贷款能力,包括房贷额度、贷款利率、还款期限等。只有清楚地了解自己的经济状况,才能作出明智的购房决策。



买房首选大社区。
本报记者 秦秦 摄

第三步,行动起来。了解市场行情是买到好房的关键步骤。关注房价走势,了解当地的楼市情况。具体包括楼盘信息,自己框定范围内的新房、二手房的优势劣势;政策变化,包括购房政策、税收政策等。只有了解市场行情,才能作出明智的购房决策。

具体到看房阶段,一定要提前做好充足的功课。内心先设定好一个大致的区域,可从通勤角度出发,考虑上班地点与居住地之远近;或考虑与父母至亲的距离远近;或考虑生活舒适度,如周边是否有公园、绿地等。心里有

盘算,看房时货比三家不吃亏。最好选择一整天或者更多的空闲时间,一次性多看几个楼盘,以便实时比较,调整自己的想法和认知,作出更合适的选择。

房屋其实没有绝对的好坏之分,重要的是结合自己的生活需求,选择一个能满足自己日常生活所需的房子。所以在买房之前,一定要提前明确自己买房的目的。买房对于我们来说是人生当中很重要的一件事情,买房之前做好充足的功课,这样才能够选到一套更适合自己和家人居住的好房子。

房企营销应慎重考量 市场的超前和滞后

房地产行业有其特殊性,它以城市为基点全国铺开,星罗棋布。住宅、商业用房、二手房品类众多,开发商、中介、运营公司、开发销售机构数不胜数,上市的没有上市的,连锁的尚未连锁的。房管部门、住建机构、自然资源与规划局、主管职能部门也不少。房地产行业的多元化属性注定了与之相关的很多内容,有些是超前的,有些是滞后的。因此,其走势也是很难预判的。

供应端数据普遍滞后。如网签数量、房屋价格、行情波动等。网签数量滞后一般为一个月左右,究其原因是因为开发企业经营周期导致的。购房者从多次看房到确定买房,贷款专员搜集客户资料,银行确认贷款额度,一整个流程下来,短则两周,长则两个月,也有超过半年的情况。所以常会出现某房企开盘两个月之后一大批房子备案签约的情况,是开盘时的大量客户集中办理手续所致。数据的滞后和偏差对行情波动会有影响,如果对此不够了解就妄下结论,势必结果偏移,预判失位。

消费端行为普遍超前。消费者信心先于市场数据。对美好生活的心理

向往、区域向好发展、城市规划出彩都可以引起购房者的消费欲望,此类势态的聚集形成了巨大消费动能,并最终形成“羊群效应”。居民消费超前体现在整体收入的稳定性和可支配性,所以整体经济走势走在了房地产前面。但需要注意的是,房企的“鼻子”更灵敏,他们主导的超前开发投资难免带来一定的盲目性,虽然特大、大型城市在城市运营中掌握更多主导权,对城市土地供应科学合理规划,有很好的指导作用,不过城市发展过程中不可避免的无序性造成了该行业过多库存剩余和投资过剩,甚至形成了超过20个月以上的消化周期警戒。

这些滞后和超前的多种情况,与政策匹配形成了较多摩擦。企业经营层面的多样化,城市发展状况的多样性,纷繁复杂产品、数据的多样性,对政策制定、实施提出了更高、更细致的要求,所以,科学合理、因地制宜地分析,才能立足市场整头,“一城一策”事无巨细地了解消费端的超前,才能精准施策。

秦秦



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,忙碌的我们每天在小区内来去匆匆,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》带你走进和兴鑫悦府小区。

图①②③ 和兴鑫悦府小区美景。 筱静 摄

地产服务台

不动产登记簿记载事项有错怎么办

问题提出:孙女士

问题陈述:我是不动产的权利人,我发现我的不动产登记簿记载事项有错误,想更正过来,该怎么办?

行动记者:秦秦

行动结果:权利人、利害关系人认为不动产

登记簿记载的事项有错误的,权利人需提供不动产登记申请书、申请人身份证明、证实不动产登记簿记载事项错误的材料、不动产权属证书等材料至不动产所在地的登记机构申请办理更正登记。

商业贷款转公积金贷款需要哪些材料

问题提出:史女士

问题陈述:我想将原来商业贷款购买的房子转成公积金贷款,请问需要提供哪些材料呢?

行动记者:王倩

行动结果:有关工作人员表示,商业贷款转住房公积金贷款就是大家常说的商转公,需要夫妻双方身份证(单身提供本人证件);结婚证或离婚证,单身

签署单身声明;办理原商业银行住房贷款的借款合同、原贷款银行提供的借款人商业贷款的正常还款明细和结清证明(预审通过后结清商贷),新房提供购房发票或收据,二手房提供契税票和房屋转移登记材料复印件;不动产权证书;还款银行卡(I类借记卡,建议使用社保卡)等材料。