

当前形势下 这样买房更稳妥

本报记者 秦 秦

购房是人生大事,从来都要审时度势、谨慎对待。现今的市场,买房既是技术活儿,一定程度上也是心理游戏。有的人担心一旦入了手,房子价格就会往下掉,像烫手的山芋一样不知如何是好。但请别忘了,市场每一次调整都蕴含着崭新的机会。

楼市筑底或将迎来反弹。今年年初以来,财政、货币政策互打配合,“政策的盒子”逐渐开放,包括限购限贷解除、首付比例降低、人才和购房补贴“组合拳”等,这是楼市筑底的一个强烈信号。以史为鉴,市场每一次转向,楼市都将呈现V形反转。贷款购房时机成熟。7月22日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1年期贷款市场报价利率(LPR)为3.35%,5年期以上LPR为3.85%,均较上一期双双下降10个基点。这是LPR年内的第二次调整。大众购房意愿回归。相对上半年,部分城市楼市成交和价格已现反弹,显示出购房意愿的回归。数据不会骗人,就湾区9城而言,下半年楼市开局,效果立竿见影。

购房,首先要选主城核心改善大盘。城市不会无限制扩张和成长,城市进化的趋势必将使主城价值逐步激活,有实力的购房者都在加速抢占



中心区,价值回归中心区已无悬念。其次,购房的优先级顺序是豪宅、改善和刚需。选择主城资产,就是选择一座城市最醇熟的配套生活及城市未来无限的增值潜力。但在购房时机到来之时,则往往并不是此类产品率先爆发。一线、二线城市的豪宅市场,掀起了一波高潮,进而带动刚需市场全面回暖。回暖的路径也很清晰:豪宅市场大于改善,改善大于刚需。最后,选房时要倾向于实力品牌房企,锁定现房或准现房。楼市进入下半年,“保交付”成为头等大事,如今再惊艳的效果图,都不如眼见为实来得安心。因此,瞄准实力品牌房企现房或准现

房项目,安全系数更高。一方面,实力品牌房企相较于普通房企,更注重自身品牌及产品细节,更有社会责任感;另一方面,现房或准现房项目,一切细节都看得清,所见即所得,看得见更安心。

此外,小区的物业也是很关键的考量因素。物业决定了小区整体的居住生活体验,好的物业会使你过得很舒坦,不好的物业不仅影响正常生活,未来想将房子出售可能都会面临无人接盘的困境。因此,在进行选择的时候,小区物业也是一项重要考虑指标。

上图 市民在了解楼盘详情。

秦 秦 摄

一线市场筑基 楼市发展可期

□秦 秦

自5月份出台一系列楼市政策“组合拳”至今,4个一线城市房地产市场均出现不同程度的回暖,其中上海尤为明显,市场底部已隐约可见,成交数据有剧烈波峰出现,从某种程度上为新城化五年战略发展奠定了坚实基础。

有议价空间的房子都卖掉了,还在挂牌出售的房子,业主已经不想降价了。这句话越来越深刻地被业内人士经历和验证着。这也是该波市场行情看涨的主要原因,性价比成为核心动力,政策“组合拳”精准助力。上海市场上行数据明确,趋势明显,且惯性巨大。二手房方面,新政落地后,上海市场出现了回暖,成交量整体表现不错。据市场反馈,目前价格没有出现上涨。中指研究院称,新政对新房市场的提振效果也比较明显,“上海527新政”后的第一周和第二周,上海商品住宅(不含保障房)共成交了27.7万平方米,相比新政前两周增长了10%。广州、深圳紧随其后不遑多让,北京是唯一一个没有进一步下调首付比例、房贷利率的城市,但受到其他城市相对宽松政策影响,市场出现明显好转。因新房价格不具备优势、交房时间长等原因,不少购房者首选二手房,市场活跃度增加。

这波上扬表现出了“以价换量”的特征。新政刺激下,市场成交回升,价格没有明显变化。从国家统计局数据可以明显看

出,6月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.5%,降幅比上月收窄0.2个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降0.6%、1.2%和0.7%,上海上涨0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%,降幅比上月收窄0.2个百分点。

根据数据同比变化,这一热度提升并不会导致市场快速出现反转,尤其是房价层面不会由此快速转为上涨,但一、二手房的成交周期会逐步缩短,购房者对于市场的预期开始出现转好迹象。在这个关键时间节点,国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》,该计划明确表示要坚持以人为本、遵循规律、分类施策、集约高效的工作原则。经过5年的努力,让常住人口城镇化率提升至接近70%,更好支撑经济社会高质量发展。

房地产本来就不是单一的一个行业,源头需要活水,河道需要修堤,急缓需要大坝,该计划从户籍制度改革的人性化改革入手,常驻提供基本公共服务制度普及为主体,为城市注入新的稳定的人口增量,实施现代化都市圈培育行动,将给行业提供巨大的想象空间。



楼市观点



地产服务台

人防地下室可否随意开口

问题提出:张女士

问题陈述:我目前居住的小区里,地下室有一部分是人防工程,我看过我们小区的人防图纸,图纸中人防工程包含2号楼一单元人行楼梯以西(含一、二单元连接部分和二单元地下室部分),一单元人行楼梯及以东部分(有储藏间楼梯等)人防图纸中没有。请问,人行楼梯及以东部分是否也属于人防工程?想开个地下室与停车场连接的门可以吗?

行动记者:秦 秦

行动结果:市人防办工作人员表示,人防工程是国防工程的重要组成部分,人防工程结构墙体为一次性浇筑的钢筋混凝土结构。一旦破坏,将导致人防工程丧失战时掩蔽人员或物资装备的能力,损失巨大,人防部门还会依法追究破坏者的法律责任。因此,如张女士确有必须改动的理由,需要通过建设单位或者物业管理单位向我市人防办提出正式申请。具体事宜请咨询市政大厅人防窗口,咨询电话3568406。

我是否可以一次性还贷

问题提出:尹先生

问题陈述:我和妻子都有住房公积金,几年前,我俩共同贷款购买了一套大三居。现在,我的公积金账户里的余额已经大于这套房子要还的贷款余额。请问,可以用公积金账户余额提前一次性还清贷款吗?

行动记者:王 倩

行动结果:业内人士表示,这种情况是可以一次性还清贷款的。尹先生需要准备借款合同;显示当月贷款余额

的个人贷款还款对账单(或还款明细表)或者结清凭证并加盖印章;显示主借款人该房屋贷款的个人信用报告(有效期1个月);身份证;I类借记卡收款账户(I类借记卡或社保卡);配偶同时提取住房公积金的,提供结婚证等明确夫妻关系的材料。此外,一次性结清住房商业贷款本息的,自该贷款结清之日起两个月内,可提取一次,累计提取金额不超过偿还贷款本息余额(不含因逾期产生的罚息)。

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》带你走进蓝城·桂语江南小区。

图①②③ 蓝城·桂语江南小区美景。

筱 静 摄