

# 买房有技巧 精打细算不可少

本报记者 秦 秦

在当前多数人消费降级的大环境下，置业更需要综合考虑多个方面，以确保购房决策既符合个人经济状况，又能实现资产的保值增值。那么当前环境中，买房置业如何才能更具性价比呢？

可以多咨询业内熟人的意见。买房是一个复杂的过程，需要综合考虑多种因素。找熟人咨询可以帮助我们更全面地了解市场情况，作出更明智的决策。如果能找到在房企内任职的朋友，甚至可以享受极具性价比的员工价。通常员工能获得更多不为外人道的信息，比如开发企业的资金链是否流畅，项目产品设计是否有缺陷，开发企业诚信度如何等，也可以在楼层选择上规避诸如设备层、反水层、槽钢层、腰线层等普通人不那么在意的位置，选择整体效果更好的。

也可以参与到单位团购房的队伍中。靠单位的本质是依托企事业单位背书，团购低于市场价格的商品房。目前单位团购房的方式较多，例如以政府名义开展的“以旧换新”活动，多个大中型城市均在大范围试点，用单位信用背书进行定向团购，一直是市场上极具活力的销售方式。为了推动房地产市场的健康和稳定发展，央行7月中旬宣布开始收购



货比三家，多看多问。  
秦 秦 摄

库存的商品房，并以1.75%的优惠利率提供贷款以支持回购活动。尽管有低息贷款的支持，但各地区提供的回购价格普遍较低，主要在销售价格的60%~70%之间。如果有开发企业愿意以这样的方式销售，请一定不要放过好机会，此时不入手更待何时。

或者有机会的话，去看看有没有合适的法拍房。法拍房即“法院拍卖房产”，是被法院强制执行拍卖的房屋。当债务人（业主）无力履行借款合约或无法清偿债务时，被债权人经司法程序向法院申请强制执行，将债务人名下房屋拍卖，以拍卖所得案款偿还债权，在此过程中进行拍卖的房子就是法拍房。购买法拍房需掌握一部分法律知识。《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十四条规定，发生法律效力的民事判决、裁定以及刑事判

决、裁定中的财产部分，由第一审人民法院或者与第一审人民法院同级的被执行的财产所在地人民法院执行。法律规定由人民法院执行的其他法律文书，由被执行人住所地或者被执行的财产所在地人民法院执行。对该法律条款一定要知其因明其果，同时也要弄清楚原业主的身份背景，了解其是否有不良记录或纠纷，避免陷入不必要的麻烦。此外，要明确购房的全部费用，如各种交易税费、物业费等，建议在看过房屋评估报告后进一步调查房屋详情，确保资金到位，以免因为资金问题浪费保证金，从而造成不必要的损失。

综上所述，在消费降级的环境下，购房者需要明确置业需求与财务状况，多咨询熟人、关注单位团购房或法拍房，货比三家，如此方可买到满意的房子。

## 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》带你走进亿祥东郡小区。

图①②③ 亿祥东郡小区美景。  
筱 静 摄

## 房地产非标产品时代起航

□秦 秦

在过去房地产行业的黄金时代，行业依靠“标准化”实现了规模快速扩张，然而，随着时间拉长，增量转轨存量，房地产市场调整逐步深入，商品房销售却没有被政策快速唤醒出现上扬。当传统产品无法满足城市新的发展需求，能创造消费新热点的非标产品，逐渐成为一股不可忽视的力量。

过去，房企多抛开消费者制造卖点，长此以往，势必会被市场淘汰。所谓非标产品，即非标准化产品，主要指的是在房地产行业中，那些不遵循传统标准化流程，而是根据具体项目、客户需求或市场情况进行个性化定制和开发的地产产品。

目前楼市比较火热的豪宅，其产品定制化和资产化迎合了购房者的投资行为，位置一流、房龄较新的二手房也具备较高的性价比，一手房大多还停留在同质化批量生产阶段，销量上不去实属正常。其产品不仅外观相似、户型大同小异，园区配套细节也高度雷同，于是，市场就特别需要一些非标产品推动其健康发展。非标产品对市场的积极影响表现在：一是满足多样化需求，随着消费者需求的日益多样化，非标产品能够更好地满足客户的个性化需求。二是推动行业创新，非标产品需要企业具备更强的创新能力和资源整合能力，从而推动整个房地产行业的创新发展。三是带来更多的机遇和挑战，由于非标产品的复杂性和不确定性，可能会给企业的发展带来更多的机遇和挑战。

国家统计局数据显示，2024年1月至7月，新建商品房销售面积54149万平方米，同比下降18.6%，其中住宅销售面积下降21.1%。房地产市场非标准化定制住宅已箭在弦上。随着房地产市场的不断发展和客户需求的多样化，非标产品将逐渐成为房地产企业的重要发展方向之一。未来，非标产品将更加注重客户需求、市场变化和政策导向，通过不断创新和优化业务模式，提高服务质量，实现可持续发展。

房地产销售行业竞争如此激烈，加大非标产品的开发力度已经被整个行业提上战略地位。如第四代住宅，又称为“庭院房”或“城市森林花园建筑”，集合了中国传统四合院、胡同街巷、低层别墅以及电梯高层的众多优势，让建筑与园林景观共生共融，为人们带来了绿色生态、健康舒适的新一代的理想居住。再比如立体森林健康住宅，把生态庭院搬到了空中，带来全新的空中森境墅居体验，让业主能享受到大自然的生态美好。

非标产品作为房地产行业中的一个重要组成部分，具有独特的魅力和发展潜力。然而，由于其复杂性和不确定性，企业在开发非标产品时需要谨慎评估风险、制定合理策略并加强风险管理。同时，政府和社会各界也应加大对房地产非标产品的监管和支持力度，促进其健康有序发展。



## 楼市观点



## 个人如何查询名下的不动产登记信息

问题提出：张女士

问题陈述：我想申请贫困补助，需要开具无房证明。请问，如何查询名下的不动产登记信息？

行动记者：秦 秦

行动结果：市不动产登记中心工作人员表示，共有以下五种方式：一是登录焦作市不动产网上办事大厅网页，按照提示依次选择“办理业务”“住房证明（下载）”，通过微信扫码或输入手机号完成注册，生成查询结果，即可下载信息。二是通过“焦E登”APP，在首

页下方点击“不动产住房证明查询”，按照提示生成查询结果。三是微信搜索“焦作市不动产”公众号并关注，点击进入焦作市不动产网上办事大厅，按要求查询。四是自助查询，本人可持二代居民身份证，到市政务服务大厅不动产自助服务机进行查询。五是人工查询，因特殊情况无法线上查询或自助机查询的，可携带二代居民身份证等相关身份证明材料原件，前往市政务服务大厅一楼办理。

## 夫妻一方信用不良是否影响贷款

问题提出：田女士

问题陈述：近日，我以个人名义购买了一套商品房，在办理银行按揭手续时，工作人员告知我，征信系统上显示我丈夫先前有信用卡未按时还款的记录，现需要提供银行出具的有关证明，否则会影响我的贷款。请问，为什么我丈夫不按时还款会影响到我买房呢？

行动记者：王 倩

行动结果：据悉，调查征信记录以家庭为单位，已婚人士贷款买房，夫妻任何一方信用记录不良，银行都会拒绝放贷。业内人士表示，以夫妻一方名义贷款买房，即便贷款人征信记录良好，若其配偶多次逾期还款，银行也会怀疑家庭还款能力及信用程度。因此，大家要增强诚信意识，避免在贷款时带来不必要的麻烦。