

深剖楼盘关键节点 瞅准机会安心置业

本报记者 秦秦

置业置的是商品价值,买房买的是土地使用权和房屋,买房过程中,关注、剖析所购项目的各个节点,才能买到诚心如意的房源。

第一个节点,关注项目土拍,抢先获得内购资格。开发企业拿地需要各种复杂手续,在制订工作方案、编制拍地文书、组织现场踏勘、受理竞买申请、审查竞买资格等手续并经过层层竞拍获得土地后,除了土地费用外,还需要相当大一部分费用。为缓解资金压力,降低项目操作风险,一些开发企业会发出内部购买邀请,这类房源较为优质、价格接近成本,手续办理简单。但需要注意的是,买后等待交房时间长、意外情况多、有限制条件,勇气可嘉者可放手一搏。

第二个节点,破土动工,抢购第一波预售。取得《国有土地使用证》后,还需要办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》,一旦这几个证件拿到,开发企业已经具备了建设房屋的资格,而房地产预售则是开发企业几乎唯一的销售来源,所以大部分开发企业都在破土动工这个阶段进行前期客户招揽。想买房一定要关注这一个阶段营销政策,毕竟目前房地产施工已经工业化、流水线化,一周一层的建设速度都是慢



的,而且大部分城市的政策是建设工程投资达到25%以上即可办理《预售许可证》,上述五证集齐即可签订购房合同。获得这个阶段所有的优惠政策和额度,能省不少钱。

第三个节点,封顶大吉,选楼王好房。如果担心房价随市场发生波动,亦或者前期无法全方位了解自己心仪的房源,那就等封顶这个节点。“楼盘封顶”是一个楼盘重要的里程碑,它标志着建筑工程一个重要阶段的完成。大部分开发企业会利用这个眼见为实、所见即所得的节点进行冲量营销,拿出项目核心位置的优质楼栋和设计更为合理的主流户型,期望购买好房源的改善型刚需客户不要错过。

在动工、封顶的施工环节中,建议购房者多到工地看看,了解房子的建筑材料、施工工艺以及施工质量等情况,从而更加直观地了解房产的品质和性能。这些信息对于购房者来说非常重要,直接关系到购房者未来的居住体验和房产的保值增值潜力。

最后一个节点就是交房入住后紧盯特价房。在该阶段,开发企业会推出各种特价房吸引客户,对户型布局要求不高,价格敏感的刚需客户可趁此机会拾漏,亦可能淘到非常不错的房源。

上图 置业顾问介绍产品细节。

本报记者 秦秦 摄

利率降低带动房地产市场活力

□秦秦

金融调控政策对房地产发展的影响越来越大。12月2日,2024中国金融学会学术年会暨中国金融论坛会议指出,要发挥好结构性货币政策工具作用,重点加大对科技创新、绿色金融、消费金融等领域的支持力度,促进房地产市场和资本市场平稳发展。那金融政策对房地产的影响体现在哪些方面呢?

最直接的表现为新房贷利率、契税、存量房利率的下降。自10月份LPR下降25个基点至3.60%之后,部分城市的房贷利率一度降至“2”字头。近日,陆续有地方调整房贷利率下限。笔者从多家银行了解到,多个城市新发放的房贷利率已重回“3”字头,有的城市在一个月内连续两次调整。利率调整节约出来的成本是巨大的。契税是房屋买卖时需由买方支付的税费成本,过去是3%~5%,调整后按现在的政策,假设房价为每平方米1万元,以130平方米的房子为例,如果是家庭唯一住房,那么契税将从1.95万元降低至1.3万元,可节省6500元;如果是家庭二套住房,130平方米的房子,契税从2.6万元降低至1.3万元,可节省1.3万元。

开发商融资成本降低。为促进住房项目建成交付、保障购房者合法权益,我国于2024年初建立了城市房地产融资协调机制。2024年9月中央政治局会议提出,加大“白名单”项

目贷款投放力度。近期,金融监管总局会同住房城乡建设部研究制订了协调机制“白名单”项目扩围增效方案,推动商品住房开发贷款项目全部纳入“白名单”,推动修复房地产项目存在的问题,为房地产项目融资和建成交付提供了有利的外部环境。协调机制对存在问题的项目积极修复解决,金融机构建立绿色通道、单列授信额度,司法部门在保全执行等方面提供了相应保障,纳入“白名单”后,房地产项目管理更加规范,融资更加便捷快速。

房地产关联行业获益。通过推动“白名单”扩围,所有合规商品住房开发项目都要逐步进入“白名单”,房地产项目建设交付将更有保障,也能更好保障购房者合法权益。同时,也会在中市场传递出企业资金链稳健、交付有保障、经营可持续发展的积极信号,增强购房者、施工单位、供应商等相关方面的信心,与近期出台的房地产优化政策形成合力,带动市场活跃度上升,实现平稳健康发展。

在此基础上,银行业务也会相应增长,有利于完善商业银行开发贷款全流程管理,加快构建房地产发展新模式。金融政策是房地产的钱袋子,随金融政策的持续深入优化,将给整个行业不断注入新鲜血液,提供持续性活力。



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来去去匆匆,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

地产服务台

提前还本需要符合哪些条件

问题提出:张女士
问题陈述:近日,我听朋友讨论住房公积金贷款可以“提前还本”了,请问申请提前还本需要符合哪些条件呢?

行动记者:王倩
行动结果:有关工作人员表示,提前还本就是使用住房公积金账户余额或者自有资金提前偿

还一部分贷款本金。使用住房公积金账户余额的,主借款人及共同借款人住房公积金账户余额累加超过1万元即可申请;用自有资金的:还本金额为万元的整数倍,将还款金额存入贷款时提供的还款银行卡里,从贷款银行卡里扣款。

房企要求交物业费才能收房合理吗

问题提出:张女士
问题陈述:我去年买了一套房,前不久交房时,开发商要求必须先和物业公司签署《物业管理合同》并缴纳一年的物业费后,才能在物业公司领取钥匙,请问这样合适吗?

行动记者:秦秦
行动结果:律师表示,这样不妥。商品房买

卖合同和物业管理合同属于两个不同的法律关系,这两个法律关系是完全独立的。虽然《商品房买卖合同》中,已经对前期物业管理有明确的约定,但是开发商交付房屋的流程不符合法律规定,开发商应当履行《商品房买卖合同》中约定的房屋交付义务,不得附加任何条件。