

# 年前买房正好,选购还须谨慎

央行今年内五度降息,利好政策不断刺激楼市,但鹰城楼市并未因此迎来量价齐升的热闹场面。面对年底多楼盘集中放量和优惠迭出,购房者该何时出手?房价未来是涨还是跌?

等到2016年再买房?对于大多数购房者而言,在政策氛围宽松之下,这个冬天恰恰是购房的好时机。告诉你年前买房的五大好处,买房在当下!

## 年后需求大量释放,购房者相对多

大部分客户年前的想法是观望,等到年后,看政府会不会出手调控,希望有更好、更便宜的房子出现。所以大量需求被压制到年后,将造成年后市场井喷,导致购房竞争相对激烈。若在市场井喷的情况下买房,不但房价更高,而且房源选择机会更少。因此可以说,年前购房房价相对处于低点,而且选择余地大。

## 年前购买房源多,可挑选余地大

一般在年底,有部分人员因工作繁忙,会把看房、买房推至年后,这样无形中会减少需求竞争,为节前入手购房者制造良机,可选房源较多,能更好地进行对比筛选,自然能选到优质称心的房子。一句话“节前客选房,节后房挑客”。

## 年前售房的业主急于变现,好议价

年前不想卖房的业主基本都要等到年后三四月份再出手,因为那时客户需求旺盛,对业主有利;想卖房的业主都是缺钱急于变现,买房议价空间大,对客户有利。年底这种现象在平时很难得,若到年后再买,供不应求,“僧多粥少”,无形中增加很多成本。借着业主急于变现,乘虚而入,年前购房是个明智的选择。一句话“买房赶早不赶晚,早买早享受”。

## 年前贷款相对容易,利率低享优惠

银行每年1月份开始放贷,额度相对多一些,年前贷款比较容易。尽管银行陆续取消首套房优惠,但年前买房还是有机会获得银行贷款的优惠政策,一般到2月底各大银行都将停止此优惠政策,大

多数会按基准利率执行,比如贷款100万元,25年利息相差好几万元,这可不是个小数目。

随着物价一波又一波地上涨,买房早已成为一件需要慎之又慎的事情,哪怕是一点点的疏忽都会给日后的生活留下隐患,令日后的生活苦不堪言。那么,在买房当中有哪些地方需要特别注意呢?如果购房者在买房过程中除关注房子的基本品质外,还能够关注到安全购房的“三大纪律八项注意”,相信一定可以买到更加适合自己的房子。

## 资金上坚持“厚积薄发”

购房者要慎重考虑自身财力。比如,你现在有财力买三居,那你最好买两居;如果有买四居的财力,其实还是三居更适合你,手边有些余钱可以防范未知家庭支出,不至于一遇到意外支出便束手无策。小面积、小户型、刚需自然房,房价略低;大面积、大户型、改善型住房,房价自然偏高。购房者应在价格承受范围内、生活需求得到满足的情况下,合理进行选购。

## 注意小区周边居住环境

如果家门口有个公园,每天可以呼吸到新鲜的空气,早晚或周末可以去公园锻炼身体,对于有老人和小孩的家庭就更重要了。一般而言,公园物业比非公园物业价格要高,公园自然条件好、增加附近的房屋价格会更高,因此是否选择公园物业须根据个人情况量力而行。

楼层高的在夏季可以节省不少电

费,而且空调吹多了不利于身体健康,特别是家里有老人。可以想象,夏天里阵阵自然清风穿堂而过,多么的惬意。

## 关注小区居住人群

现在比较流行的一种置业方式是:看自己的邻居是谁,也就是很多开发商现在所讲的圈层。选好房子的大邻居,即关注大部分业主的收入和素质水准。人以群分,如果多数业主都属于资金充裕而又较闲的阶层,你会觉得没有成就感;如果你的邻居,甚至与你相邻的几栋楼的住户本身根本无力购房,仅仅因为某种原因才与你共享同一小区,你就等着无休止地头痛吧——今天这家可能喝酒行令到深夜,明天可能哪个男人光着膀子拿个凳子坐在院子里与另一个男人大声说着脏话,让你心里不是滋味。

## 查看预售许可证

根据《商品房销售管理办法》及相关规定,“商品房销售包括商品房现售和商品房预售”,进行预售的商品房必须符合相关条件并办理预售许可证。购房者须注意预售楼盘的预售许可证是否已经办理,以确保其销售的合法性。

## 谨慎缴纳定金

消费者在缴纳定金、认购书之前,最好要求开发商或其销售代理以书面的形式列出首期需要缴纳的款项清单,并仔细阅读,确认每一项收费的合理性以及是否应该由业主来缴纳。如果出现首期不应缴纳的款项而又已经缴纳定金的,可尝试向消费者协会投诉。

## 收房查看要仔细

业主在收到收房通知书之后,应检查开发商是否能出示具备验收资格的证明,最基本的包括消防验收、单位竣工质量备案和规划验收。负责这三项的部门分别为消防、质监和规划等部门。如有疑问,可向相应部门反映。例如楼盘的建设没有按小区规划图进行,可拿楼盘的预售证号到规划局查询其原有规划的情况。另外,购房者应实地考察单元内外环境是否与合同规定一致,否则购房者有权拒绝收房。

## 物业服务很重要

物业管理差的小区,财产和人身安全没什么保障,而且物业管理差的小区还可能有各种乱收费以及侵占业主公共设施的情况,但凡被曝光过的小区物业都不是置业的首选。

## 尽量避开投资客聚集区

投资客云集的小区,价格通常泡沫比较大,或提前透支比较厉害,而且这类小区通常入住率很低,将导致配套、物业等跟不上,生活极为

不便,并有冷清感。在市区西郊某热销楼盘,曾曝出因投资客过多,空置率较高,小区供水因长期积压导致水质变质,居住其中的业主无法正常生活,因此在选购前要多方了解,尽量规避此类问题。

## 精装修房子漏洞多

2015年,平顶山房地产市场的精装修房源越来越多,不同的品牌,不同的优惠,各类广告铺天盖地而来,迷乱了置业者的眼睛。面对众多选择,大家应擦亮眼睛,谨慎选择。

据了解,现在许多精装房在宣传时称“房屋不仅全部精装修,还赠送家电,业主只需拎包入住即可”。由于样板间的缘故,许多置业者对此十分满意,而开发商也喜欢用精致典雅的样板间来制造轰动效果,以此来吸引购买者。但是,通常样板间都是开发商不惜重金建造的,装修费用是房源本身价值的20%至50%。为了节约成本,精装房自然无法按照样板间的标准来定制,由此导致精装房质量不过关、问题频出、纠纷不断的现象。

如电路和水路等比较具有隐蔽性的工程问题,不像地板、墙面、窗户和阳台一样能够一目了然,一般很难在验收过程中被发现,只能在后期的居住中发现。像这些情况都是隐性存在的不利影响,购房者在购房过程中,不能被开发商的宣传迷乱了双眼,要谨慎选择。

另外,在此提醒广大置业者,在买房时首先要选择信誉较好、质量有保证的品牌房企所开发的项目;其次,在签订购房合同之前,要把可能出现的问题一一记录下来,以待验房时有证可依,尽量降低购房损失,避免把喜事变成忧心事。

(张秀秀)



## 恒大:铸就鹰城都市生活新典范

12月1日,恒大地产发布月度业绩公告,数据显示,其11月实现销售额178.5亿元,同比增长33.2%;实现销售面积214.1万平方米,同比增长26.6%,销售均价8340元/平方米,同比增长52%。至此,恒大今年前11个月累计已完成销售额1723.9亿元,完成上调后1800亿元年度目标的95.8%。

### 世界级皇家园林,离尘不离城

恒大集团——中国地产十强,恒大集团河南公司是恒大集团

鼎中原的重要战略布局。

恒大名都,以铸就鹰城首席全成品精装豪宅为宗旨,倾力打造45000平方米世界级皇家园林,锻造出一座“离尘而不离城”的生态宜居之城。在这里,除却风情感十足的建筑,精致独特的园林同样令人流连。景观组团,高低错落,组合出富有变化的韵律美,让家中每一扇窗外都有不同的风景。绿树苍翠、花树缤纷、水系环绕,浪漫主义风情尽显,完美呈现出了唯美的生活空间。在恒大名都,生活的归

向就是自然。

### 9A精装体系,满屋名牌品质

在恒大的发展过程中,最值得称道的是恒大精品品牌的塑造。品牌被称为恒大持续发展的“发动机”,推动了恒大的繁荣和辉煌。

基于对品牌意义的高度认可,恒大集团在向全国大规模扩张之初,就坚定了以“打造恒大精品,塑造国际品牌”的战略方针,矢志打造产品和企业的双金品牌。

秉承恒大地产一贯的精益求精的宗旨,恒大名都采用国际9A精装体系,贯穿在项目设计、施工、监理、验收等各个流程,同时与海尔、松下、蒙娜丽莎等几十家国际、国内品牌组成战略联盟,真正做到“满屋名牌9A精装”,卓越品质不言而喻。

### 豪华会所,尊享贵族生活

恒大名都2500平方米豪华会所,全方位体验贵族休闲生活。作为专门为业主服务的多功能综合

性会所,恒大名都严格按照五星级酒店的标准打造,室内有豪华恒温游泳池、名流健身馆、西餐厅、酒吧,欧式古堡风格,典雅大气,与外部环境及周边建筑和谐地融合在一起。同时棋牌室、乒乓球室、台球室等点缀其中,宽阔明亮的室内空间、美观大方的设计风格,于徐徐清风里感受和煦阳光,尊崇中品味优雅。

年末巨惠进行中,首付15万元起即住79至128平方米两房、三房,送3万元品牌家私,再送1500元/平方米精装。★ (大勇)