

“买房首先应明确自身用途” 买房“过来人”的“买房故事”

□本报记者 吕占伟

“买房首先要明确用途,是刚需自住,还是为了孩子教育或投资升值等。明确了用途再选择具体的房产项目就更有针对性了。”近日,微信“岁月静好”致电本刊诉说了他的“买房故事”。

接近不惑之年的“岁月静好”是我市一名乡镇中学教师,去年春季考虑到孩子上学问题,急需在市区买房,后来他几经挑选才定购了市区新华路与东风路交叉口附近的一套期房。“当时我在市区已经看了不少房产项目,还请朋友出过建议。”“岁月静好”说,

结合自己的眼光和朋友的参谋,当时他重点比较了建设路与东环路交叉口、诚朴路与矿工路交叉口、建设路东段卫东区政府对面、新华路与东风路交叉口这4个区域的房源。

建设路与东环路交叉口是“岁月静好”先放弃的,他觉得房源位置在东环路上,略显偏远。在其他3个项目中,他又因价格和其他因素排除了诚朴路与矿工路交会处、建设路东段卫东区政府对面,最终选择了新华路与东风路交会处。

“这里周边教育资源不错,东风路小学、沁园小学都不是很远,

地块也方正,园区有一定规模。当然了,它也并非没有缺陷,但是相比其他几个楼盘,综合价格、教育资源和交通等条件来讲,它还是比较适合我的。”“岁月静好”向鹰城购房刚需一族建议:买房首先要明确自身用途,是刚需自住,还是孩子教育所需,或是投资升值,明确好用途了,再选择项目就更有针对性了。接着,就是考虑自己的投入预算,“目前东环路以西、凌云路以东、黄河路以北、鹰城大道以南的平顶山主城区范围,5000元/m²的新房基本已经遇不到了,如果考虑5000元/m²以下的价格标准,那只能考虑二手房了”。

如果您是在平顶山买过房的,欢迎分享您在买房过程中的经历,比如,可以谈谈最终是如何抱得新房归的,您在同物业和邻居的相处过程中发生了哪些事。当然,也可以谈谈您的买房计划:是打算买市中心的房?还是选择城乡结合部的呢?抑或是“返乡置业”?都可以向本刊投稿。

“买房故事”征集方式:稿件请发邮箱 pdsbwlzw@163.com或致电 4973586,要求是真实的买房经历(请在来稿中注明真实有效的联系方式)。

房贷利率“换锚”两月有余 对购房成本影响小

据《证券日报》报道,8月25日,央行发布今年第16号公告,宣布自10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。时至今日,房贷利率“换锚”正式实行已两月有余,对购房者来说,最关心个人房贷利率的变化。

11月20日,第4次贷款市场报价利率(LPR)结果出炉:1年期LPR为4.15%,较前次下降5个基点;5年期以上LPR为4.80%,较前次下降5个基点。这也是5年期LPR设立以来的首次下调。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者说,以“100万元贷款、30年等额本息还款方式”进行房贷成本测算发现,11月份5年期LPR下调后,相比10月份月供减少30元左右,这对于房贷成本降低有一些作用。

“近期货币政策总体稳定,12月份5年期LPR下调可能性不大,房贷利率预计仍以稳定为主。”严跃进表示。

值得一提的是,上述第16号公告明确,“人民银行省一级分支机构应按照‘因城施策’原则,指导各省级市场利率定价自律机制,在国家统一的信贷政策基础上,根据当地房地产市场形势变化,确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限”。也就是说,即使5年期LPR下调,银行仍可以通过上调加点基数确定实际的房贷利率。

此外,第16号公告还明确,“重定价周期最短为1年”。也就是说,即使5年期LPR每月都调整,购房者也将按照贷款合同约定的“利率重定价周期及调整方式”调整相应的贷款利率。

严跃进表示,当前房贷利率和LPR挂钩,有助于后续利率进一步市场化。根据各地区情况不同,基点变动也会成为调控的一个工具。

中原地产首席分析师张大伟认为,整体看,全社会贷款成本都有所降低,因此房贷利率进一步上行的可能性不大。但受调控政策影响,下调空间同样有限,保持平稳将是主流。

有业内人士表示,LPR每次调整影响的利息成本相对于购房总成本来说微乎其微,更大层面影响在购房者的心理预期上。(刘萌)

业主反映名门世家2期建设进度缓慢

相关部门:受大气污染管控影响,现已制订赶工计划

□记者 吕占伟/文 张鹏/图

本报讯 近日,市民李先生等人向本刊反映:作为原绢纺厂周边区域改造项目的涉迁户,6年前就搬出来了,但原定去年交房的名门世家2期工程楼盘虽已开工两年多,中间停工后在今年8月才复工,建设速度缓慢,“住新房遥遥无期”,请本刊给予关注。

12月16日,记者向新华区政府办了解得知,原绢纺厂周边区域改造项目位于市区建设路以南、曙光街以北、体育路以东、中兴路以西区域,占地1556亩,由名门地产(平顶山)有限公司开发建设。该项目于2013年5月开始启动,分3期实施,1期已建成交付;2期建设手续完备,目前正在建设;3期正在进行控规修编。

此外,名门世家项目2期规划建设建设的3栋高层住宅分别是该小区3号、7号、10号楼,由于该项目工程进度受大气污染管控



名门世家2期工程鸟瞰

制约,上两个月管控天数长达37天,对施工进度造成了严重影响。针对大气污染管控对项目的影响,该项目在工地出入口处设置了公示栏,对管控信息及时进行公示,同时组织施工单位在非管控时间加快施工进度。目前,3号楼施工已至11层,7号楼施工至10层,10号楼施工至12层,地下车库正按计划分区域施工中。

目前处于冬季供暖时段,在大气污染管控仍将持续的情况下,名门地产(平顶山)有限公司已与施工单位进行沟通,采取合理安排施工顺序、及时调配各方资源、增加现场施工人员等措施,加快项目整体施工进度。湛北路街道办事处也多次组织该公司和施工单位召开协调会,目前已制订了项目赶工计划,区政府和该街道办事处将继续敦促开发企业加快施工进度,争取早日完工,给业主们一个满意的交代。

蓝鲸国际何时能通暖气?

热力公司:尚未收到用热申请

□记者 吕占伟

本报讯 近日,蓝鲸国际业主赵女士致电本刊反映:她在市区光明路与建设路交叉口东南角的蓝鲸国际已入住两年,因为热力公司

未铺设用暖的主管道,所以一直没有通暖气,“在这个寒冷的冬天不知道什么时候可以用上暖气”。

12月16日,记者向平顶山热力公司了解到,蓝鲸国际确未供暖,该公司目前尚未接收到蓝鲸

国际提交的用热申请,请蓝鲸国际物业或开发商到热力公司综合能源市场开发部递交用热申请。

平顶山热力公司提醒,用户报装热力时,需填写《热力配套申请》,并加盖单位(物业)公章,携带

建设工程规划许可证、财政局出具的配套费缴纳收据等。收到相关申请后,若用户符合并网条件,热力公司会将其纳入新建项目计划,供热管网经现场勘察、立项审批、竣工验收后即可投入使用。

“在屋里换上了厚衣服”

银基誉府部分业主反映家中供热“不给力”

□记者 吕占伟

本报讯 12月17日上午,湛河区银基誉府小区部分业主向本刊反映家中供暖“不给力”,有的说“在屋里换上了厚衣服”,还有的称“客厅18.9℃,主卧16.4℃”……希望本刊给予关注。

12月17日,记者致电银基誉府小区开发单位工作人员杨先生得知,该小区从2017年开始供暖,去

年和前年除偶然出现供热温度过高的问题外,供热总体正常。近期,在收到部分业主关于“供暖不达标”的反映后,开发商同物业第一时间进行了沟通和排查,发现“即使是将供热阀门全部打开,供热也不给力”。“这说明热流量未达标,但是在排查中并未发现物业投入的供热配套设施发生故障和问题。”杨先生说。

随后,记者又致电平顶山热力公司客服电话2110000,向工作人员

马女士了解到,今年4月,银基誉府小区因供热设施建设不符合相关标准,无法满足供热质量和供热安全,被列入该公司在我市暂不开通收费渠道的25个小区之一,并被要求彻底整改。后来在该小区业主的强烈要求下,物业跟热力公司进行对接,热力公司在11月29日为该小区开通了缴费通道。

昨日上午,记者向平顶山热力公司综合部负责人陈女士了解到,

该公司的用热户分为直供用户和转供用户。如果是直供用户,该公司会对小区供热一次网(从暖气主管网至小区门口这一段)、二次网(从小区换热站到用户家中这一段)负责;如果是转供用户,该公司只负责小区供热一次网。银基誉府小区是该公司的转供用户。

随后,平顶山热力公司工作人员卢先生致电记者回应称,12月17日下午,该公司派人到银基誉府小区对部

分业主反映的供热问题进行排查发现:该小区供热二次网的施工未通过热力公司的设计,供热配套设施都是由该小区物业自行设计的,物业向热力公司承诺“自行处理二次网的供热问题”;该小区上千户业主中,有二三十户业主反映家中供暖不给力(室温常在17℃至18℃,最高也就20℃);为确保该小区今冬供暖质量,热力公司已派专业人员前往该小区,随时协助物业公司处理供热存在的问题。