

焦作楼市开启最佳购房窗口

本报记者 陶静

“红五月”已接近尾声,随着房企推盘热情的高涨,焦作楼市出现了供销两旺的局面。据市房信网数据统计,5月份以来,我市商品房网签成交量一直在150套左右,上周成交量更是达到了213套。可见,我市刚性需求正在逐步释放,不少购房者认为,对于他们而言,目前市场选择空间大、政策利好、房贷利率处于最近几年较低水平,最佳购房窗口已经开启。“一口价每平方米3800元”

“每周五套特价房”“5折限时购”“购房缴纳5000元可享1.5万元优惠”“购房四重奏,10万元现金等你拿”……近日,记者在对我市各大楼盘的走访中发现,针对传统的楼市销售旺季“红五月”,各开发企业已经铆足了劲,以多种方式推出优惠,加速抢占客户。除了真金白银的优惠,各楼盘的暖场活动更是不停歇,萌宠总动员、看房免费洗车、摄影主题大赛、DIY泡芙、捕鱼达人……开发商这些花样繁多、颇为走心的活动只为了吸引更多的客户到访。

家住太行路某小区的刘先生在上周末从新区一售楼部走出来时长出了一口气,“看了一年的房子了,终于出手买了。”刘先生买的是人民路一个楼盘的150多平方米的户型,虽然总价高了点,但刘先生心里还是美滋滋的。“特别感谢我市新出台的楼市政策,“让我省了不少钱。”刘先生说,在老城区住了这么多年,虽然生活方便但拥堵的交通让我特别困扰,很早就有在新城区置业的打算了,虽然我不是农村户口,这次没能享受到150平方米的住房补贴,但是卖旧房换新房可以让享

受契税总额的100%补贴,算下来也省了2万多元。”

其实像刘先生这样赶上政策利好,出手买房的准购房者越来越多。老家在农村,在市里打拼多年的小王认为,新政出台后,他的购房压力大大降低,不仅能享受购房补贴,有关部门还为进城务工人员开设公积金缴存账户建立“绿色通道”,这样一来,房贷压力也大大降低了。

近日,记者在塔南路附近某楼盘售楼部看到,不到半个小时的时间,就有3组客户前来看房,其中两组都是一家多口同时出现在售

售楼部。据该项目置业顾问介绍,目前来购房的人大多是自住型购房者,改善型购房者前来看房的也不少,成交量比较可观。业内人士指出,在当前楼市调控政策保持不变的情况下,投资客正一步步淡出市场,大量自住客逐渐发展成为市场需求的主导力量。

“尽管楼市日渐复苏,但房地产的辉煌时代已成历史,市场已经进入一个与以往任何时候都不同的时代。在这样的形势下,房企必须走转型发展的道路,通过产品转型创新来实现新常态下的新发展。”业内人士表示。

四招教你选购好房子

购房者买房过程中常会遇到很多问题,不知道该怎么解决。买房这件事,很麻烦也很复杂,这里教大家几招,让你买房过程中,省下不少事。

相信大品牌的开发商

每一个大品牌的开发商对待自己的项目都有自己严格的底线和标准,不会轻易砸招牌。房屋质量有保证,后期的物业等服务也不会有失水准。买房“抱个大腿”其实也挺好,当然房价也会要贵一些。

买房挑地段遵循“路灯明亮”原则

如果一个区域在夜晚依然灯火通明,那么这里就是置业的好选择,这就是所谓的路灯明亮原则。夜晚也有着明亮的灯火,说明这里车来车往,交通便利,附近的商业一定较为繁华。这都是未来生活舒适的保障之一。

专家的话不能全信

首先专家肯定是具备一定专业素养和专业能力的人,所以说他们的话不能全信,不是因为他们的能力有问题,而是专家在发表对某一楼盘或项目的评价时,常常都是或多或少与之有些利益上的关系,这时他们的评价就会显得不那么客观。所以,在咨询专家意见时,一定要看他所处的利益关系。其实最主要的还是自己要学会鉴别。

成熟的项目可以省去更多的麻烦

很多人都说一期二期的房子品质更好,而且项目在后期的房价也会越来越贵。但是一个没有发展成熟的小区,除了在配套上需要不断完善外,由于项目本身的进一步开发,你还需要和建筑工地待在一起一两年,每天忍受噪声和起风时的扬尘,这些都需要考虑到。

房言

租售购信息

欢迎刊登二手房信息
联系电话:8797333 1332915705

● 人大大厦南侧丰祥花园高层现房,建筑面积172平方米,四室二厅二卫,两梯两户,南北通透,双气,水电已走好,直接改名无过户费,价格面议。

电话:13903918299

● 大中海·国滨城8号楼住宅,建筑面积35.89~120平方米房源,LOFT户型,准现房,欲购从速,非诚勿扰。

电话:13613911699

● 万方嘉园电梯房,建筑面积274平方米,11~12层复式结构,毛坯房,水电暖齐全,有车库,可以办过户手续,价格面议。

电话:13839112898

● 中海·丽江7号楼住宅,建筑面积86~120平方米等房源,9.5折优惠,准现房,非诚勿扰。

电话:13613911699

● 现有一套130平方米的房子,位于世纪路与玉溪路交口西南角新华苑,急需出售,有意者请联系。

电话:13903896639

● 山阳路焦作日报社家属院,三室一厅住房一套,6楼(共7层),建筑面积80平方米,房屋证照齐全。该房屋水电暖家具具备,上学、购物、出行方便,个人房产,对外出租。

电话:13939170006

● 亿祥·东郡焦作大学斜对面,C~8号楼16层89号,88.48平方米,无装修,三室一厅。

电话:18439115777

● 电建北院,园林美墅西边,100平方米左右,4楼两室一厅一厨一卫,新房,双气,精装修,证件齐全,价格面谈。

电话:13017517599

● 丰收路锦祥花园海棠苑车库出租,价格面议。

电话:18539178888

● 峰华御苑,多层复式结构(6~7层),建筑面积152平方米,毛坯房,配套好,位置佳,直接改名过户,价格面议。

电话:13939199668

● 亿祥·美郡,7号楼2单元3层301号,建筑面积110.87平方米。

电话:18439115777

● 卫校西街化一家属院6楼,楼顶做过隔热层,简单装修,两室一厅,一厨一卫,建筑面积55平方米,证件齐全,价格面议。

电话:13939187081



《每周一楼景,猜猜它是谁》栏目欢迎广大读者参与,前三名猜中照片所在楼盘,即可获得精美礼品。读者请将答案发往13782723956手机。阿东摄

刚需买房者必看的五大关键点

购房族又开始纠结了,相对平稳的房价下半年会是怎样的行情,国家对房产的调控政策会不会有变化,银行的贷款利率是增还是降?业内人士认为,不管行情如何演变,也不管政策如何走向,作为有实际需要的刚需购房者,在自己需要时买房是最适宜的,但掌握买房技巧也是买房前的必修课。

看银行对房贷的态度

普通购房者对宏观的把握比较局限,对市场的判断很难有精准的眼光。但可以通过看银行对贷款的态度来把握市场。一般而言,银行手松,说明市场看好,投资客涌动,房价一般呈上涨趋势;银行手紧,说明市场风险加大,投资客抽身,绝大部分卖家着急,买家观望,房价一般呈下跌趋势。

买跌不买涨

投资理念一般是买跌不买涨,虽然利润达不到最大化,但可以降低投资风险。一般的买房自住者,房价的

涨与跌其实都只是一个数字而已,关键是同样的房子买的时候付了多少钱。在下跌时买人的价格肯定低于上涨时买人的价格,所以买房应该买跌不买涨。

买“预期”

购房要学会买“预期”,这样升值潜力比较大。比如,政府规划的市政建设哪里要修建新的道路、哪里要建配套的菜市场、周边新建学校等,这些都是影响居住环境的因素。如果等全部配套都落实了再买,房价里已经包含了这些利好的附加值,房价已经上涨。如果规划明确,可提前下手,最好在政策还未明朗之前买。当然,前提条件是消息的来源一定要准确。

不必一步到位

现在,有一部分人买不起房子是人为造成的。比如,他手上的钱本可以买个60~70平方米的房子,但他非要买120平方米的房子……诸如此

类,在条件不具备的时候,贪大求全,自然望房兴叹。

业内人士认为,普通买房人首先考虑方便、实用,不必一步到位。理想的房子是个相对的概念,方便实用才是最实在的。所以,买房前定好自己的目标,多比多看,满足个人所需,量力支出,这样才是宜居幸福的居住理念。

计算养房成本

物业费也是买房前必要考虑的预算支出。相对而言,大型社区的使用和维护成本较低。现代化的居住社区,虽然都为住户提供公共设施和物业服务,但所有的享受都不可能都是免费的,会所、地下车库这些配套设施都是你的支出部分,一个小区住户越多,公共分摊的也越多,个人的支出相对会减少;一个门楼里住户越少,个人要分摊的电费费用就越多。所以买房不是一次性消费,在计算成本时,物业费也是综合考虑的必然要素。

房正

购房贷款切记“六要六不要”

作为消费者,无论购买任何商品,都需要保持理性,特别是对于房子这种高消费商品时就应该格外注意。在房贷当中一直流传着“六要六不要”的说法,了解了这十二条,就基本可以弄清房贷贷款当中的技巧。

【六要】

申请贷款额度要量力而行。在申请个人住房贷款时,借款人应该对自己的经济实力、还款能力有个正确判断,同时对自己未来的收入及支出进行正确、客观的预测。

办按揭要选择好贷款银行。对借款人来说,如果你购买的是现房或二手房,你就可以自行选择贷款银行。按揭银行的服务品种越多越细,你将获得更灵活多样的个人金融服务,以及丰富的服务与

产品组合。站在市民的角度考虑,无疑市民拥有越多的选择权越好。

要选择最合适自己的还款方式。目前基本上有两种个人住房贷款还款方式:一种是等额本息还款方式,另一种是等额本金还款方式。等额本息还款方式的优点在于,借款人可以准确掌握每月的还款额,有计划安排家庭收支。而等额本金还款方式较适合于还款初期还款能力较强、并希望在还款初期归还较大款项以以此减少利息支出的个人。

向银行提供收入证明要真实。申请个人住房商业性贷款,银行一般要求借款人提供经济收入证明,对于个人来说,应提供真实的个人职业、职务和近期经济收入情况证明。因为,如果你的收入没有达到一定水平,而你却没有足够的能力还

贷,却夸大自己的收入水平,很有可能在还款初期发生违约,并且经银行调查证实你提供虚假证明,就会使银行对你的信任度大大降低,从而影响到你的贷款申请。

提供本人住址要准确、及时。借款人提供给银行的地址准确,就能方便银行与你的联系,每月能按时收到银行寄出的还款通知单。遇人民银行调整贷款利率,你也会在年初时收到银行寄出的调整利率通知。此外,特别提醒借款人注意的是,当你搬迁新居,一定要将新的联系地址、联系方式及时告知贷款银行。

每月要按时还款避免罚息。对借款人来说,必须在每月约定的还款日前注意自己的还款账户上是否有足够的资金,防止由于自己的疏忽造成违约而被银行罚息,千万不要因为自己的一时疏忽,而造成资

金损失,同时在银行留下不良信用记录。

【六不要】

申请贷款前不要动用公积金。如果借款人在贷款前提取公积金储存余额用于支付房款,那么你公积金账户上的公积金余额即为零,这样你的公积金贷款额度也就为零,也就意味着你将申请不到公积金贷款。

在借款最初1年内不要提前还款。按照公积金贷款的有关规定,部分提前还款应在还贷满1年后提出,并且你归还的金额应超过6个月的还款额。

还贷有困难不要忘记寻找身边的银行。当你在借款期限内偿债能力下降,还贷有困难时,不要自己硬撑。可向银行提出延长借款期限

市土地整理中心 到市儿童福利院献爱心

本报讯(通讯员薛丹贵)为切实落实“两学一做”,5月25日,市土地整理中心组织志愿者到焦作市儿童福利院奉献爱心,为孩子们送去了奶粉、童装、玩具、零食以及该中心员工捐赠的旧衣服等慰问品。当日,志愿者们参观了儿童寝室、活动室、康复训练室等,

看到因各种原因导致的残疾儿童,心灵震撼很大,也深感自身应该知足。志愿者们给小朋友分发零食,与他们一起玩耍,并关切地询问孩子们的日常生活、治疗康复情况等,希望以自己的点滴行动为福利院的孩子们带来春天般的温暖。

高新国土资源局 “三结合”践行“两学一做”

本报讯(通讯员李海琳)为全面贯彻落实“两学一做”,高新国土资源局明确措施,切实把此项活动抓好、抓实、抓出成效。

一是与学习教育相结合。采取中学与分散学相结合的方式,带着具体问题学,切实增强工作的积极性、主动性、创造性,不断提升“两学一做”的执行力、战斗力和担当力。

二是与督查督办相结合。定期开展明察暗访工作,注重收集群众意见,对发现的问题,制定有效整改措施,明确

整改责任分工、整改标准,对涉及政策性的问题,做好解释说明,及时沟通,以实际行动争取服务对象和群众的理解支持,确保“两学一做”持续推进。

三是与实际工作相结合。要求全体党员明确以“学”为基础,以“做”为关键。严格按照党章履行事用权,做到讲纪律守规矩,更要把党章党规落实在行动上、体现在具体工作中,以履职尽责和专项整治的成绩来检验“两学一做”的成效。

市地产交易中心 加强作风建设提升国土形象

本报讯(通讯员李迎)近日,市地产交易中心以提高工作效率,提升服务水平为重点,加强作风建设,提升国土形象。

一是加强纪律,工作提提。工作人员工作时间保持良好,好的工作秩序,工作日中午严禁饮酒,严禁到娱乐场所。

二是加强学习,提升效

能。充分利用国土资源信息宣传平台,学习国土资源一系列法律法规及先进工作经验和做法,不断提升工作能力。

三是严格执法、按章办事。坚持查处各类违法用地行为,不办人情案,杜绝吃、拿、卡、要等丑恶现象。自觉接受社会各界监督,确保公正执法。

初次选房八大参考指标

买房时常见的各种指标,确实难住了不少初次买房的人。为此本报整理出常见的八大指标,供大家买房参考。

指标一:楼间距
楼与楼之间的距离越大,品质就越高,私密性就越好,许多楼盘的沙盘模型并没有呈现出实际的楼间距。

指标二:车位比
对于一般的小区,车位比达到1:0.6就可以了,如果是高档别墅一般要在1:2以上才够用。

指标三:绿地率和绿化率
绿地率和绿化率是不同的概念。一般小区的绿地率不能低于30%。有的开发商喜欢说绿化率,是因为绿化率的计算相对模糊。

指标四:进深
现在很多户型的进深都在12米以下,这个数字比较合理。一般来说,板式多层或小高层住宅的进深在10.5~12米之间比较理想。

指标五:得房率和公摊面积
一般多层得房率在80%以

上,高层由于电梯间和消防通道面积一般在70%。得房率越高越好,但公摊如果太大,生活舒适度会降低,电梯空间狭小,楼道也会黑暗狭窄。高层公摊系数一般在0.18~0.26之间,而多层的公摊系数则在0.11~0.16之间。

指标六:开间
开间就是采光面,当然是越开间越好。一般两室一厅80平方米左右的住宅,其客厅开间最大不可超过3.9米;120平方米的住宅,客厅开间在3.9~4.2米之间。

指标七:赠送面积
购房时大都会有一些面积是赠送的,如阳台。阳台分为封闭和半封闭两种,封闭阳台要全部算面积,半封闭阳台只算一半面积,半封闭阳台越多越超值。

指标八:层高
现在一般商品房的层高是2.9米,如果减去楼板及地砖等的厚度,有2.7米的净高也就不错了。如果是跃层或复式,层高的指标就更重要了。

房言

房正