

返乡置业大幕拉开 房企积极拼抢客源

专家支着“纯刚需”如何选房

本报记者 秦 秦

每逢佳节倍思亲，又是一年归乡时，大批在外奔波的人们将不辞辛苦回到自己的故乡，随之而来的返乡置业也成了每年众房企抢客的最后一个关键节点。

“一、二线城市以及我省省会城市郑州楼市的火热，会使很多原本准备在外安家的购房者返回焦作，与日常推广不一样的地方是，返乡置业不仅市场需求大、决策周期短，而且付款也比较及时，作为年底的营销主题，经验十足的开发商都不会错过这种优质出货期。”我市新城区某热销项目负责人如是说。

既然是优质出货期，那么房企为吸引返乡置业者都推出了哪些购房优惠政策呢？力度最大的要属华融国际水岸了，据悉，华融国际水岸二期大树公馆为回馈广大市民，以五重年终奖献礼焦作，第一重，90平方米三房一口价每平方米4888元，不分楼层任意选；第二重，43平方米双气小公寓1000元抵5000元全城预约；第三重，活动期间购买指定房源即享11888元新春特惠，并可参与砸金蛋赢现金红包活动；第四重，购买203平方米大平层送奔驰轿车一辆；第五重，76~293平方米精装写字间，最后30席每平

方米2188元清盘特惠。亿祥·亲邻里会员升级活动已经开始，前期入会的会员可前往该项目售楼中心，在置业顾问的引导下办理手续，即可在后期购房时享受3万元的购房优惠。给你最想要的“苹果”，正大国贸中心圣诞节期间认购精装公寓送iphone7一部，仅限12月24日、25日两天。此外，将在12月24日开盘的金德利公馆6号楼，目前1000元抵6万元优惠仍在继续，意向购房者切莫错过良机……

据记者走访发现，进入12月份以来，从外地返焦以及我市周边县市的到访客户，有逐渐增多的迹象。尽管离农历新年还有一个多月，返乡置业客户群体在成交量上还没有明显的体现，但售楼中心门前外地车牌增多、来电咨询的返乡客增加，这些现象都充分说明，今年的返乡置业潮已经开始预热。另据市房产管理中心数据统计显示，截至12月20日，我市住宅网签成交量已达792套，与11月685套相比，已经超出107套，相信随着返乡置业营销活动的深入，销售量还有望进一步增加。

“理想越丰满，现实越骨感。”在我市某项目售楼中心选房的置业者王先生告诉记者：“我1万元的底薪，另外还有提成加奖金，如果放在焦作的话，肯定是高新职业，但是与我打工所在城市上海的房价相比，根本就是杯水车薪。”对于一、二线城市高昂的房价，和王先生一样在外生活多年的游子们是难以承受的痛。返乡置业，从一定程度上而言，是游子们包含辛酸的无奈之举。

业内人士在此提醒返乡置业者，由于返乡置业大都集中在春节假期期间完成，购房者大多没有久居焦作，对焦作楼市也不是很了解，时间短责任大，在购房前一定要理性。此外，无论是自住、投资还是赠予父母，都应综合考虑当前焦作楼市的整体情况，结合自身需求充分了解项目详情后再决定是否出手。

一般来说，房地产开发商总是把购房群体分为三大类型：刚需型、改善型、投资型。但所谓的购房主力，一直都是刚需型这一群体。那么，面对着人生的第一套房，作为“纯刚需”，又到底该如何才能选到称心如意的好房子呢？

地理区域很重要，这关系到道路交通是否顺畅。试想，如果每天上班都要历经“漫长而艰辛”的公交之路，这个“痛苦”不是说一两天就可以忍忍过去的。而这又涉及职业规划，可简单、可复杂，如果实在无法清晰定位的话，找到一个折中的楼盘位置就最合适了。

周边配套很重要，这关系到生活居住是否便利。我们都知道，生活是需要必需品的。在电子商务如此盛行的今天，虽然很多东西都可以通过网购解决，但仍然有很多东西是要到超市、商场选购。如果周围没有一家大型超市、没有一家的大型商场，这对于生活来讲，可以说是十分麻烦的一件事。

居住环境很重要，这关系到身体状况是否健康。所以，一定要考虑是否存在污染源。包括水污染、噪声污染、空气污染等。如果楼盘周围有化工厂，不管大小，舍弃就好。因为事关身体健康的事都是最重要的事。

升值空间同样重要。即使是刚需，这一点也一定要考虑进去。有专家表示：升值空间决定着这个社区长久的品质，包括以后住进来的业主、物业服务持续的质量、社区的口碑和给你带来的社会标签等，这都是和你的生活质量息息相关。因为一般看来，升值空间无非和你之后想卖掉房子有关。如果不卖掉，那完全不用考虑。可是，升值空间不仅代表金钱，还代表一种未来的幸福感。

当然，还有最重要的一点，就是你有多少钱，又准备花费多少钱买房。在能力范围内，再进行衡量考虑才是最明智之举。

专家表示：升值空间决定着这个社区长久的品质，包括以后住进来的业主、物业服务持续的质量、社区的口碑和给你带来的社会标签等，这都是和你的生活质量息息相关。因为一般看来，升值空间无非和你之后想卖掉房子有关。如果不卖掉，那完全不用考虑。可是，升值空间不仅代表金钱，还代表一种未来的幸福感。

当然，还有最重要的一点，就是你有多少钱，又准备花费多少钱买房。在能力范围内，再进行衡量考虑才是最明智之举。

服务监督台

我何时能使用公积金贷款？

问题提出：金先生

问题陈述：我前一段时间想买套商品房，在查询我的住房公积金的时候，发现单位有好几个月都没有缴纳公积金，最近，单位刚刚把拖欠的公积金全部补缴完，我现在买房能使用公积金贷款吗？

行动记者：陶 静

行动结果：记者在市住房公积金管理中心了解到，金先生的单位在将拖欠的住房公积金全部缴存完毕，再正常缴存3个月之后，金先生才可以申请住房公积金贷款。

如何查询房屋土地证是否抵押？

问题提出：冯先生

问题陈述：我看中了一套二手房，但是我担心对方有抵押行为，为避免给自己带来不必要的麻烦，我想查询一下出售方的房屋土地手续是否存在抵押，请问可以查询吗？

行动记者：秦 秦

行动结果：市不动产登记中心的工作人员表示，冯先生可以到市不动产登记中心查询。根据《不动产暂行条例》第二十七条，权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料，不动产登记机构应当提供。根据《不动产暂行条例实施细则》第九十七条，国家实行不动产登记资料依法查询制度，权利人、利害关系人按照《不动产暂行条例》第二十七条规定依法查询、复制不动产登记资料的，应当到具体办理不动产登记的不动产登记机构申请。

租售购信息

欢迎刊登售房信息
联系电话:8797333 13323915705

●中站区1路公交车终点站西征云·玫瑰苑有二楼、三楼两套房现房，面积均为108.56平方米，三室二厅一卫，毛坯房，楼层佳、位置好、户型合理，价格从优。
电话：13603915136

●金山·东方花园，人民路焦作大学东，8号楼2单元12号6~7层复式，建筑面积249.37平方米。
电话：(0391) 8797629

●云河丹堤，太行路和岭南路交叉口北500米处，2号楼东单元东户14层，建筑面积133.5平方米。
电话：15978799998

●中海·左岸5号住宅楼,建筑面积146平方米,平层,准现房,价格面议,非诚勿扰。
电话：13613911699

●华融国际水岸B座31层东户，建筑面积203.96平方米。
电话：13393888576

●中海·左岸8号住宅楼,建筑面积148平方米,平层,准现房,价格面议,非诚勿扰。
电话：13613911699

●亿祥·东郡C~8号楼16层89号，88.48平方米，无装修，二室一厅。
电话：18439115777

●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

●鸿运国际商铺F4-123，建筑面积54.90平方米；F4-124，建筑面积54.90平方米。
电话：18239186666

●月季公园北门住房一套，面积98.26平方米，三室一厅，七楼，手续齐全，售价20万元。
电话：13213912661

●正大国贸中心6号楼精装公寓，面积33.88平方米，精装修，送70平方米大平台。
电话：18439115777

购买二手商品房需要缴纳哪些税费？

本报讯（记者王倩）上周末报刊登的《买卖二手房缴税有哪些优惠政策》受到了不少市民的关注，吴先生致电本报记者表示，想明年和女朋友结婚，在新城区看中了2009年建的一套100平方米的二手房，除了房款外，还需要缴纳哪些税费？就此问题，记者走访了相关部门。

市行政服务大厅不动产登记中心转移窗口的工作人员向记者表示，市民购买二手房，首先应该到市行政服务大厅二楼66号窗口进行权籍调查，也就是我们常说的测绘。测绘窗口工作人员表示，住宅测绘一平方米收取1.36元费用。

之后，市民到一楼契税窗口缴纳契税、个人所得税和增值税，其中个人所得税和增值税主要由卖方缴纳。按照我市现行契税法政策规定，个人购买家庭唯一住房的，面积为90平方米及以下的税率为1%，90平方米以上为1.5%；个人购买家庭第二套改善性住房的，面积

90平方米及以下税率为1%，90平方米以上为2%；个人购买家庭第三套及以上住房的，所有面积一律按4%收取；商业用房、写字楼、车库等非住宅契税率均为4%。家庭唯一住房个人所得税按1%缴纳，住房超过5年销售免收个人所得税。满两年免征增值税，不满两年按5.6%收取。

缴完了税后，市民拿着《房屋所有权转让让备案申请书》、《房屋所有权证》（不动产权证书）、《房屋买卖合同》、契税完税证明或减免税收审批表、确认后的房屋测绘报告、申请人身份证等材料到市房产管理中心一楼转移窗口办理转让确认告知单。市房产管理中心在出具转让确认告知单时将收取交易服务费，其按测绘面积收取，每平方米4元。

最后买卖双方一起拿着身份证（原件、复印件一份）、转让确认告知单、完税证明、测绘图、《房屋所有权证》（不动产权证书）、存量房买卖合同，到市行政服务大厅二楼不动产登记中心转移窗口办理转移手续，届时将发放《不动产权证书》，证书工本费为60元。如果有土地证需要到市行政服务大厅二楼67号窗口缴纳土地交易服务费，按照基准地价的1%收取。

因此，吴先生办理测绘手续需缴纳136元；交易服务费按买卖双方各半来算，吴先生需支付200元；其购买的房屋面积为100平方米，又是名下唯一住房，目前的契税率应缴1.5%缴纳，假设这套房屋评估后的总房款为50万元，那么吴先生需要缴纳7500元；办理不动产权证时需缴纳工本费60元。也就是说，吴先生购买这套二手房除了房款外，还需要缴纳7896元的税费。由于二手房买卖不同性质的房屋，缴纳税费也存在区别，购房者如有不清楚的地方，可到市行政服务大厅不动产登记中心转移窗口进一步咨询。



每周一楼景

猜猜它是谁

前三名答对者将赠送精美礼品

《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18439115777手机。

亿祥置业：精工品质筑就人居典范

本报记者 王 倩

虽然房地产市场的形势变幻莫测，但购房者需要的永远是高品质的好房子。从这个角度上来说，河南亿祥置业有限公司（以下简称：亿祥置业）旗下的多个楼盘持续热销，正是其上乘产品品质的体现。

一城七盘 见证亿祥置业超强品牌实力

亿祥置业成立于2005年，是一家从事房地产开发与经营、具有房地产开发一级资质的集团化企业。该公司以地产为核心领域，聚焦园林、农业、投资、商业、酒店、物业等领域，先后成立河南亿森房地产开发有限公司、焦作市坤泰房地产开发有限公司、

河南亿森园林工程有限公司、河南亿森物业服务有限公司、焦作亿诺商业管理有限公司等十余家全资子公司。

亿祥置业相继打造了亿祥东郡、亿祥尚郡、亿祥世纪城邦、亿祥龙泉湖1号、壹里洋场、亿祥美郡、亿祥亲邻里等高品质项目。经过十余年的发展，亿祥置业已成长为我市知名的标杆型企业，先后获得“中国知名房地产企业”“河南省房地产开发优秀企业”“全国物业管理示范住宅小区”“全国人居经典楼盘”“焦作最佳性价比楼盘”等荣誉。

公司、河南亿森园林工程有限公司、河南亿森物业服务有限公司、焦作亿诺商业管理有限公司等十余家全资子公司。

亿祥置业相继打造了亿祥东郡、亿祥尚郡、亿祥世纪城邦、亿祥龙泉湖1号、壹里洋场、亿祥美郡、亿祥亲邻里等高品质项目。经过十余年的发展，亿祥置业已成长为我市知名的标杆型企业，先后获得“中国知名房地产企业”“河南省房地产开发优秀企业”“全国物业管理示范住宅小区”“全国人居经典楼盘”“焦作最佳性价比楼盘”等荣誉。

式，打破了焦作房地产市场上项目收官时绿化才启动的传统思路，实现了部分景观小品与建筑的同步呈现，将冰冷的钢筋水泥与大片绿意第一时间融合在一起，多年来始终是业内佳话。之后，亿祥美郡华丽升级，致力将生态田园设计理念融入建筑人居，宜居田园在亿祥人的细致雕琢下，正余年的发展，亿祥亲邻里已于今年11月19日盛装亮相。辉煌征程背后是踏石留印的付出，亿祥置业在践行“精工品质筑就生态人居典范”的道路上从未停歇。

郡、亿祥世纪城邦、亿祥龙泉湖1号、壹里洋场、亿祥美郡等项目的物业服务管理工作。该物业服务公司凭借“一生托付，真心呵护”的服务理念，以及严格的管理制度，直接提升小区的居住档次，为业主提供的管家式贴心照管，不仅体现了居者的尊贵身份，同时也保障了购房者的品质生活。

成功时刻 不忘初心回馈社会

在承担城市建设，改善人居环境的同时，亿祥置业始终不忘初心，积极回馈社会，不仅自主出资捐建公益设施，还曾多次走进市福利院，多年来参与社会各界的关爱活动，为民营企业承担社会责任和责任做出了表率。此外，亿祥置业于2014年5月专

门成立了慈善组织——亿祥义工队，使慈善工作更加规范化，更加常态化，也更加细致化。亿祥义工队成员以员工、业主为主。据了解，义工队先后开展了高志志愿服务、天桥清洁、清扫街道、服务省运会等义务活动。为此，该公司及负责人也先后荣获“河南省希望工程贡献奖”“焦作市希望工程爱心单位”“山阳区希望工程圆梦工作突出贡献奖”“焦作市希望工程爱心人士”“全省共青团系统创先争优活动先进个人”等各类奖项和称号。

十余年间，亿祥人牢记企业的责任和价值追求。竭力打造亿祥置业知名品牌，为历史和城市留下优秀的产品，让亿祥开发的建筑成为城市值得铭记的名片。