

春季房车文化节邀你赴一场春天里的盛会

本报记者 陶 静

焦作目前在售的楼盘有哪些？新城区楼盘的价格是多少？有哪些楼盘有现房？这些都可以在有焦作楼市“晴雨表”之称的2017年度焦作春季房车文化节上了解到。4月22日~23日，一年一度的焦作春季房车文化节将在我市简美美家家居广场如约举行，我市十余家品牌房企带来的近二十个在售楼盘和上百款新锐车型将同台亮相，联袂让利，邀你共赴一场春天里的盛会。

今年年初以来，楼市升温明显，各种优惠促销不断，排队抢房、日光盘等现象重现楼市，但是部分焦作购房者并不为所

动，观望情绪仍在，他们似乎在期待着综合各方面市场信息的购房契机来临。如何让开发商乘着这股楼市升温的“东风”，继续加快转型与开发出适销对路的产品？由焦作日报社主办的2017年度焦作春季房车文化节在此契机下应运而生。

4月历年来都是楼市销售旺季，不少房地产企业都把项目重要的销售节点放在这个时间段，意图抓住上半年楼市销售的黄金时期，使房地产市场真正迎来“春暖花开”。自春季房车文化节将于4月22日~23日举办的消息公布以来，引起了我市各大品牌开发商高度关注，开发企业积极咨询，表现出强烈的参展愿望，报名十分踊跃。目前，恒大地产、建业集团焦作公

司、远大置业、金山置业、鸿运集团、金德利集团、华融地产、亿祥置业、和诚地产等我市多家知名房企已经悉数报名参展。

一位已经预订了展位的开发企业负责人对记者表示，他们已把这次的春季房车文化节作为上半年的营销重点来进行规划、布展，现在正在抓紧制定一些营销活动和优惠政策，以吸引更多的购房者。

“最近有买房计划，正在发愁没有时间四处看房，就听到了春季房车文化节即将开幕的消息，听说房车文化节上几乎囊括了我市各大在售的主流楼盘，还有文化节期间的专属优惠，不仅省去了我的奔波之苦，还可以货比三家，总之益处多多。”购房者吕先生在接受记者采访时，

对即将到来的春季房车文化节充满了期待。

纵观历届房车文化节，我市各大在售楼盘通过房展平台展示形象，带动销售，均收到了较好效果。同时，在文化节上，市民可以清楚地了解到各个楼盘的主力户型、平均价格、综合评价等各种资源，信息获取率也非常高。作为焦作主流强势媒体，焦作日报社已经成功举办了多届房展会及房车文化节，在2017年焦作楼市商品房成交量不断攀升，房价微涨的情况下，本次春季房车文化节将会有什么样的亮点吸睛？各大楼盘将会有什么样别出心裁的展位设计和节目表演呢？让我们一起拭目以待吧。

地产短波

市土地开发整理中心多举措加强信息宣传工作

本报讯（通讯员邢艳华）近年来，市富源土地开发整理中心充分调动广大职工写作积极性，认真做好信息宣传工作。一是领导重视“增”动力；二是稳定渠道“挖”潜力；三是创新机制“添”活力。该中心把信息宣传工作纳入年度目标考核范围，制订信息宣传工作方案，实行规范管理、量化考核，不断发挥干部职工写作积极性。

市地产交易中心推出三字工作法

本报讯（通讯员苏尧）近日，市地产交易中心推出“活、新、实”三字工作法：“活”即是以激活全体职工的思想观念，把学习作为提高思想境界、理论水平和工作能力的重要前提条件；“新”即是进一步建立健全各项规章制度，以制度的大创新来推进作风的大转变，以作风的大转变来推进思想的大解放；“实”即提高办事效率、提升服务水平，在促进该中心建设和作风转变上有实实在在地提升。

买房付全款和分期付款哪种划算？



随着买房需求的不断增加，也随之产生了不同的付款方式，资金充裕的会一次性付款，但更多会选择分期付款，那么是选择分期付款好还是全款好。其实，分期付款和全款各自有着自己的优缺点，视情况而定。

分期付款未缴纳部分，实际上等于出售方给予购买者在将来的缴付金额中不仅包括未付足的款项，同时包括该笔资金的应付利息。所以，分期付款最后的总支出一般要大于一次性付款的金额。

从投资人掌握资金的灵活性来说，分期付款者同样持有一次性付款的资金，只是他不愿意采用一次性付款方式而已。如果是没有足够资金一次性买入房屋，则他只能采用分期付款方式。在此前提下，分期付款者对资金的运用较具灵活性。因为分期付款者除前期支付的资金外，还能保留大笔现金，如果此时恰有好的投资机会，他所获取的收益有可能大大弥补将付出利息的损失。

而一次性付款因为款已付出，故而当有好的投资机会时，便有可能失去良机，错过极佳的赚钱可能。虽然一次性付款之后，购房者仍然可以将房屋抵押出去，换取可支配资金，由于银行投资机会转瞬即逝，所以不如分期付款来得快捷、灵活。

从风险的角度说，分期付款的风险较一次性付款大。因为分期付款总金额较一次性付款金额高，故而投资成本大，同时还需要提防利率的波动。如果利率在付款期上调则分期付款者将房屋抵押出去时，不如一次性付款来得痛快。

由于要定期还款，这就使得分期付款者必须保留一定的款项，用来支付还款金额，这时其资金灵活运用的性质就多少有所限制。而一次性付款者由于款已付清，所以可以比较轻松地将房屋抵押出去。

此外，还需要注意到另外一个问题就大多数在售房源为期房的楼盘而言，购房者选择一次性付款还是会加大购房风险。如果开发商没有按期交房，甚至工程“烂尾”，那么你就有可能损失更多的利息，甚至全部打了水漂。

因此，一次性付款适用于购房者资金充足、开发商信誉良好且是现房的情况下。

婉如



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。

阿东摄

警惕房产泡沫挤向三四线城市

□易宪容

在过去的3月份，见证了三十个城市加码楼市调控的热闹场景。笔者认真观察后发现，这次调控可分为两类：一类是按今年政府工作报告“遏制热点城市房价过快上涨”的要求行事；另一类虽也指向这个目标，但在客观效果上可能适得其反，变成房地产销售的“饥饿营销”。

前一类是以北京为代表的一二线热点城市，如北京、广州、郑州、长沙、南京、青岛等。以这次北京调控政策为例，其主要工具是限购、限贷。限购早就有了，重点在限贷上。过去限贷是以是否在京有过购房贷款来衡量，但这次则指向全国，凡是做过各类型住房贷款的都算有过贷款记录。

如此一来，投机者既无能力也没意愿进入市场，因为融资杠杆已降到无利可图的水平，进入房地产市场风险明显。更重要的是，如果

投机炒作者不再进入住房市场，那么北京的住房销售将出现急剧下跌。在这种情况下，尽管早进入的住房持有者并不情愿降价出售手中住房，但只要房价些许下跌，不仅会让住房投机炒作者更不敢入市，而且房地产市场预期也可能在这种市场僵持中出现逆转。不过，这些政策是否能遏制房地产泡沫仍不确定，需要新的调控政策跟进。

当然，还有一个因素要考虑进来，那就是开发商手中还掌握着之前拍下的大量土地。还是以北京为例，如果这些土地得到开发，将增加20万套住房供给。这也会对房地产市场带来巨大影响。

另一类是在北京出台政策之前，已有18个市、县、区实施新一轮地方楼市限购、限贷等加码的调控政策。这些城市大多处于2016年热点城市的周边。从这些城市出台的政策看，很多都是规定外地居民

可购买一套住房，而不许购买二套。而一套住房只限于在本地没有持有住房即可，至于在外地购买多少套不算入统计范围。

也就是说，这类调控政策虽然意在调控房价，但客观上却给投机者留下空子。如果一个炒房者在这个城市可买一套，在另一个城市还能再买一套，则其仍能轻易同时持有多套住房。如此一来，这些城市的房地产市场就可能出现“你只能买一套”的饥饿营销效应，房价上涨势头难以遏制。

可见，新一轮的房地产调控可能会加剧市场分化：一边是一二线热点城市住房销售冷却下来，投机炒作在短期内得到遏制；另一边是一些三四线城市可能出现销售火爆场面，房地产泡沫向这些城市蔓延。为此，一些地方的房地产调控政策应更加均衡周全，尽量防止这种情况发生。

十三城楼市调控升级到“限卖”

近日，成都市出台《关于进一步加强房地产市场及住房信贷业务风险管理的通知》（以下简称《通知》）。《通知》主要从约束房地产企业以及收紧信贷、二手房转让等方面入手。其中特别指出，自即日起在成都市住房限购区域内新购买的住房（含商品住房和二手房），须取得不动产权证满3年后方可转让。据悉，这已经是全国十三个城市把楼市调控从“限购”升级到了“限卖”。

这份由成都市城乡房产管理局、成都市金融办、银监会四川监管局、人民银行成都分行营业管理部联合出台的《通知》着重在金融方面对楼市进行规范。通知提到，房地产开发企业、中介机构不得提供或与小额贷款公司等机构合作提供首付贷、假按揭、赎楼贷、尾款贷等违法违规金融产品和服务，不得进行或协助进行虚假房屋交易，不得提供虚假证明材料或者协助伪造收入证明，不得挪用或协助挪用商品房预收款、存量房交易资金，不得违背房地产真实价值进行评估协助进行高估骗贷。

在首付款资金来源方面，《通知》要求严格执行首付资金真实性检查要求，严禁购房者通过首付贷、个人消费贷、个人经营性贷款、信用卡透支支付首付款等加大购房杠杆、变相突破住房信贷政策的行为，严禁加大购房杠杆行为。《通知》还要求，各银行业机构要严格落实月供收入比不超过50%等政策要求，强化购房者收入证明材料审核，防范投资投机信贷风险。对于购房者提供虚假收入证明或不符合月供收入比要求的，不得放贷。对于已成年、未就业且没有固定收入的借款人，商业银行应

进一步严格住房贷款条件，可相应提高借款人首付款比例。

据统计，成都是继厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、长乐、启东、保定白沟新城之后第十三个出台楼市“限卖”政策的城市。

此前，厦门、福州等地规定新购买住房的，需取得产权证后满两年方可上市交易。该举措引发了各地的效仿。近日，保定白沟新城也出台了“限卖”规定，非本地户籍家庭在该区限购新建住宅或二手房一套，且首付款比例不低于40%，该房产自登记之日起五年内不得转让。

中原地产首席分析师张大伟认为，“限卖”正成为当前各地楼市调控的新思路，也成为本轮从3月开始的全国多城市调控的新特点。预计未来将有更多的城市会执行这

问题提出：汤女士

问题陈述：三年前，我一次性付款买房时,提取了一次住房公积金，最近我又看中了一套二手房，想再次提取公积金，并使用公积金贷款，请问我还能提取我的住房公积金吗？

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，目前购买自住住房提取住房公积金，无住房公积金贷款或担保行为的，五年内只允许提取住房公积金一次，提取人与直系亲属累计提取金额和该房屋的住房公积金贷款金额之和不能超过总房价，提取后住房公积金账户余额不能为零。

住宅专项维修资金每年都要缴纳吗？

问题提出：吴先生

问题陈述：近日，我们小区开始给业主办理不动产权证书了。我被告知，在办理不动产权证书前，要缴纳住宅专项维修资金。请问，是一次性缴纳还是每年都要缴纳？

行动记者：秦 秦

行动结果：市房产管理中心的工作人员表示，我市市区的住宅专项维修资金由业主一次性缴纳，缴纳标准目前按照多层住宅每平方米36元，别墅、带电梯多层及高层住宅每平方米60元执行。

销售动态

建业·公园里四室房源基本售完

本报讯（记者王倩）近日，记者来到位于山阳路与龙源路交会处的建业·公园里售楼中心了解到，该项目17号楼和18号楼于4月9日正式开始销

浙商·城市之星推出部分优惠房源

本报讯（记者王倩）记者在近日位于和平街与胜利街交会处向南20米处的浙商·城市之星售楼中心了解到，繁华的新华街、贯穿老城的黄金主干

道解放路将其环绕，给居住在此的市民带去了便捷的生活。目前，该项目主推50~140平方米的经典户型，部分房源低至4880元起。

租售购信息

欢迎刊登售房信息

联系电话:8797333 13323915705

● 钛星小区,位于韩愈路与民主南路交叉口东南角,5楼(共5层)146平方米,三室两厅两卫,水电气暖齐全,简单装修,售价面议。

电话:13903911256

● 中站区1路公交车终点站西征云·玫瑰苑有二楼、三楼两套现房,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

● 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

● 铁路小区单元房,四楼三室一厅82平方米,家电家具齐全,另有煤球房,非诚勿扰,价格面议。

电话:13569107025

● 出租太极中央瀚邸公寓楼房屋对外出租,朝南向光线好,家电齐全,价格面议。

电话:13608632181

● 出租工业路远大艺安院住宅一套,精装小公寓,交通便利,拎包入住。电话:15225857111



(本报资料图片)

一新调控措施。一定年限限制转“限卖”政策将严厉打击这些短期让，可以有效地降低投机行为。在过去一年多很多炒房客获利丰厚，

新华