

楼·服务



买房子是大事儿,有关购房及装修的事情您了解吗?在购房、装修中遇到问题该如何解决?《洛阳晚报·楼市周刊》开设《问房热线》栏目,如果您在购房、装修方面有问题需要咨询,可以扫一扫《洛阳晚报·楼市周刊》微信二维码,将相关的问题发给我们。如果您的问题具有普遍性、代表性,我们会邀请业内人士为您解答。



《洛阳晚报·楼市周刊》
微信二维码

买房首选品牌楼盘

安全感强、品质高、景观好、物业服务有保障

□本刊记者 刘丁

近日,本刊的一名读者来电说,他想在新区买一套住房,可是不知该如何选择。针对这一问题,本刊记者采访了建业·龙城营销总监王彦红,她说,购房者最好选择品牌楼盘,因为品牌楼盘实力雄厚,品质、景观、物业服务都有保障,能让购房者日后住得放心、舒心。看看她的这些建议,再开始在新区选房、看房吧。

经济实力雄厚 更安全更放心

购房者在新区买房,要首选品牌楼盘。买房是一辈子的大事,购房者



要付出多年积蓄甚至倾其所有,如果因为开发商资金实力不足而发生楼盘烂尾甚至开发商卷款而逃的事情,购房者将会损失巨大。品牌楼盘开发商经济实力雄厚,不会出现上述情况,可为购房者带来安全感。

新区规划起点高,路宽、景美、空气相对清新,且新区城市基础设施和相关配套资源好,但是不同地段楼盘周边的资源略有差异,推荐购房者选择闹中取静的楼盘。

物业服务卓越 生活更舒心

许多购房者在买房时对楼盘的物业服务重视程度不够,殊不知,一个楼盘的物业服务将直接影响购房者日后的生活品质。如果一个楼盘物业服务不好,出现突然停电而不事先通知业主,社区大门口地面塌陷却无人维修,陌生人能随意出入社区,电梯出故障而迟迟无人维修,社区内的花草树木无人修剪等问题,购房者生活在这样的社区内,会有好心情吗?

许多购房者在选房时最在意价格,对比价格固然重要,但不能只看价格。一个物业服务好的楼盘可能比物业服务不太好的楼盘贵上三五百元,可是分摊在首付款和每月的按揭贷款中并不算多,购房者稍微一咬牙就能承受。当时似乎“痛苦”了一些,可

是日后能过上舒心的日子,总比现在看似省了一些钱,但日后天天闹心强。

品牌产品保障 生活品质更高

当然,一个楼盘的建筑品质、硬件配套设施和景观等也很重要,会影响购房者日后的生活品质,选择品牌楼盘,这些方面都有保障。

品牌楼盘使用的建筑材料和硬件配套设施通常也都是品牌产品,如入户门、电梯等,能带给购房者很强的安全感。

许多购房者在购买了普通楼盘的房子后,因为担心非品牌入户门的质量不好,装修时会直接更换入户门。这样不仅麻烦,也增加了购房者的经济负担。电梯对高层住宅业主来说非常重要,一用就是几十年,如果电梯经常出问题,将会给业主的生活带来许多困扰。选用品牌电梯,购房者就能放心使用了。

这也是品牌楼盘比一般楼盘价格高的原因。用的东西好,成本高,价格自然就高。

一个楼盘的外部景观是由其所处地段决定的,而其内部景观则是由开发商决定的。一个楼盘的内部景观好,不仅养眼,还能带来新鲜的空气,对养生大有益处。

试想,绿树掩映,繁花盛开,别致的小桥下流水潺潺,购房者天天生活在这样一个令人心旷神怡的社区内,心情自然无比愉悦,事业必定更加成功,生活必定更加幸福。而这些并不遥远,购房者选择品牌楼盘,就能轻松实现。

购房者多观望 年底前房价或不会反弹

□据中国广播网

据经济之声《央广财经评论》报道,有“楼市风向标”之称的“金九银十”,从全国的楼市成交情况来看,观望情绪浓厚。中国人民银行与银监会近日宣布对“二套房贷”政策松绑,业内人士认为这有助于释放改善性住房需求,但能否扭转楼市下行趋势仍有待观察。

我们认为,在传统旺季“金九银十”期间推出房贷新政,市场各方不应该过于乐观。房地产市场不是经济增长的发动机,我国经济健康增长,主要还是要靠加快经济调整转型,推动产业创新,突出发展民营经济,探索新型城镇化模式,不断增强发展内生动力。

经济之声特约评论员、上海易居房地产研究院副院长杨红旭对此发表评论。

经济之声:管理层在9月的最后一天出手松绑楼市限贷。但是黄金周期间,全国房地产市场波动不大。为什么被业内人士称作楼市最大的松绑政策,没有人们预期中影响那么大?

杨红旭:第一,这是9月30日出的新政,地方银行、商业银行还没来得及出执行细则,所以很多人可能也要等。第二,毕竟很多城市的库存量非常大,很多人的预期可能被房贷新政刺激一下,但是要使他们立马由悲观变为乐观是需要一段时间的,不会那么快全面逆转人们的预期。

经济之声:限贷开始悄然松绑,其呵护市场的政策意图非常明显。在这项政策落地后,你觉得是房地产开发商还是银行更高兴呢?

杨红旭:政策的放松其实对于相关的市场参与主体都是利好的,因为政策放松会使市场需求释放,房价止跌反弹。开发商能够回笼资金,使经营稳健。对银行也是有好处的,因为现在允许银行筹集资金,通过MBS,包括专项债来融资,筹集新的资金支持房贷,这样其实没有占用商业银行既有的信贷指标,是新增的一个资金池子来支持房贷。只要银监会允许商业银行新增资金池子,这样总归是可以赚钱的。

经济之声:在这次二套房贷松绑之后,有人说管理层手里还有一些选项,比如降低房贷的利率,取消二手房的交易税,甚至出台购房退契税、购房带落户、购房给予一定资金补贴等政策。哪些政策可能在明年推出?

杨红旭:这要看目前楼市的反应。第一波救市在6月之后,很多城市放开限购,这一波的刺激力度其实是有限的,很多城市的成交量并没有明显的增长。第二波是放贷,信贷放松之后市场的反应力度应该比限购放松要更大一点,但能不能让整个楼市止跌,谁也不敢打包票,假如到年底依然没有止住下跌,我认为明年还会有政策出台,主要应该集中在税收方面。第三波减税要视前面两波的效果和楼市下滑的速度而定,假如止不住下滑,明显会有减税的措施出来。

这些公积金疑问,一一为您解答

洛阳网网友:请问在签过购房合同后取出公积金,还能不能用公积金贷款?

住房公积金管理中心:所购住房已办理住房公积金支取业务的职工,该套住房不再办理公积金贷款业务。如有不明,请拨打电话64936666咨询。

洛阳网网友:上海的公积金提取后可以用于支付物业费,洛阳可不可以?

住房公积金管理中心:根据国家《住房公积金管理条例》和河南省、洛阳市管理办法规定,“公积金支付物业费”暂未列入提取

范围。由于全国各地执行政策的差异,会出现提取政策个别细节不一致的情况。针对您所提出的问题,我们会积极调查、研究,广泛征求缴存职工意见,在上级主管部门批准后实施。

洛阳网网友:以前买的住房是纯商业贷款,能转成公积金贷款吗?洛阳现在有没有开展此业务?如果有,都需要哪些手续?

住房公积金管理中心:我市尚未开展商业贷款转住房公积金贷款的业务,我们对没能满足部分缴存职工不同公积金贷款的需求深表歉意。

洛阳网网友:我之前在城市A工作一年,公积金也在此城市缴存。后来我回到大学继续读书,现在即将毕业,且准备在洛阳工作。我的公积金可否转到洛阳?要怎么操作?公积金转过之后,是否可算作我在洛阳已缴过一年?

住房公积金管理中心:职工住房公积金从外地转到洛阳,需在洛阳公积金缴存单位为其开立个人公积金账户后,到公积金中心柜台领取公积金转移联系函,再到异地公积金中心办理转出手续。详询64936666。

(张宝峰 整理)