

“银十”楼市：

观望不减 后市仍需以价换量



今年，国庆长假与楼市传统销售旺季“金九银十”交汇，然而记者发现，以“刚需”为主的购房者观望情绪依旧不减。业内人士表示，开发商后市还需低价跑量，才能为开发商带来主动。

“十一”长假是房地产市场传统的销售和看房旺季，不少市民利用假期看房、选房。一些开发商也推出了优惠措施，位于新城区凤鸣湖一家售楼部的置业

顾问杨小姐告诉记者，国庆长假期间，从购房者交定金当天至7日假期结束，购房总价每天优惠1000元。

尽管假期看房、咨询的市民比平日有所增多，但购房者普遍的观望情绪未能让“高人气”转为“高成交”。在东湖公园附近的一家售楼部，每天登记的咨询顾客均达到50位以上，但其中真正交订金买房的非常少。采访中，不少置业顾问表示，本地楼市“金九”平淡收场，

而“银十”开局观望情绪依旧较浓。

事实上，购房者的观望在不少二、三线城市普遍存在。据调查，国庆期间，重庆楼市看盘人数比平时的周末普遍增加，虽然各种降价优惠措施为10月楼市造势，但实际成交并没有出现大幅增长。青岛楼市10月惨淡开局，数据显示，截至10月5日，该市国庆假期住宅总成交361套，不如9月末一天的成交量。济南市在国庆长假期间，住宅的成交量总体呈下降趋势，除了中秋节当日成交50套，其他几天成交一直低位徘徊，最低的一天成交仅12套。

业内人士表示，不少房地产企业正加快布局二、三线城市，而受房企加大推盘与购房者理性观望这两类行为的影响，住宅新增供应量与销售出现了“剪刀差”，高库存风险或将弥漫二、三线城市。

也有业内人士表示，部分房企布局中小城市对当地市场判断过于乐观，加上

地方政府的卖地冲动，都会进一步加重库存。

往年被开发商寄予厚望的“金九”平淡收场，开发商在“银十”会通过各种促销手段吸引人气，购房者对此要保持冷静。此外，对开发商而言，后市仍需以价换量赢市场。

业内人士分析表示，对于国庆假期开发商一系列的促销活动，不排除开发商是为了通过制造热销气氛让购房者产生“趋众”心理。购房者面对开发商形形色色的优惠促销要保持冷静，要通过货比三家、放平心态等在买房过程中占据主动。

“目前来看，10月楼市成交能否走高，仍要看‘刚需’出手与否。”相关专家表示，楼市经过了几轮调控，加上当前调控不放松，让购房者看到房价还有下降空间，所以不少“刚需”会持币观望。未来开发商还需拿出“真金白银”让利购房者，否则楼市“银十”将依旧冷清。

(本刊记者)

二手房交易 应该跟谁过户

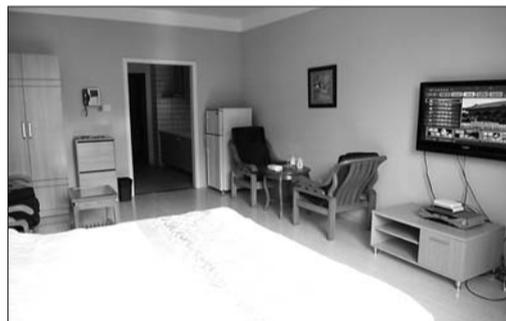
最近记者接到市民李先生的电话，李先生反映说：最近刚买了一套房，合同刚刚签完，交了房主1万元定金，现在我要跟房主办过户了，可是房主说他老婆不同意卖了，但是房产证上只有房主一个人的名字，根本没他老婆的名，房主是不是应该跟我去过户啊？

就李先生所反映的问题，记者咨询了相关方面的专业律师金律，金律说，如果是婚前财产，房主有独立的

处分权，您可以要求他继续履行合同；如果是婚后财产那么房主的爱人是这套房子的共有人，共有人在处分财产时必须征得其他共有人的同意，所以您与房主签订的买卖合同属于效力待定的合同，必须取得他爱人的追认后，合同才能生效。

如果他爱人不同意卖房，那么您不可以要求对方继续履行合同，只能要求他退还你的购房定金以及利息，并且赔偿你因此而遭受的损失。

入住二手房最好先消毒



随着二手房买卖逐渐升温，越来越多人开始住进二手房。

然而，如果二手房以前有传染病患者或健康携带者居住过，或很长时间没有打扫，或作某些其他用途的，可能留有大量病菌与病毒。

卫生监督与疾控部门建议，市民在搬入二手房前，先对房屋进行有效彻底的预防性消毒。

要做预防性消毒，离不开消毒剂。每种消毒剂都有本身的特性，不能随便和其他品种产品混用或者同时使用，应严格按照说明书操作配制。

如空气消毒可用过氧乙酸、过氧化氢、二氯化氯；家具、玩具、电话机、门把手、地面、餐饮具、卫生间洁具表面的消毒可用含氯类、含溴

类消毒剂；信件、纸张、书籍等的消毒可用环氧乙烷；小的物体表面可用消毒纸巾消毒。

居室内进行通风换气，可以稀释飘浮在空气中病菌微粒的密度。绝大部分细菌或病毒不耐热，对日光中的紫外线和消毒剂均敏感。对旧业主用过的被褥，在阳光下暴晒1~2小时，可取得良好的消毒效果。

墙面可用浓度为3%的来苏水溶液，或用浓度为1%~3%的漂白粉澄清液，或用浓度为3%的过氧乙酸溶液喷洒，喷洒后需关闭门窗。

用浓度为20%的石灰乳液(生石灰配制)粉刷墙壁2~3遍，既可使墙壁焕然一新，又可达到的消毒效果。另外，用食醋熏蒸也可以达到一定的消毒效果。

高价床垫真能排毒养颜？



一张床垫价格从3000元~20000元都有，为何差价如此巨大？昨日，记者走访了市内的几家家居卖场，看到各种材质的床

垫，虽然外表几无差别，但差价却大得惊人。

据某品牌床垫销售商介绍，目前家居卖场销售的床垫材质主要有弹簧、

椰棕、乳胶、记忆棉、海绵、酷立体3D床垫等，此外还有一些水床垫、气床垫、玉石、锆石等保健床垫。店员介绍说，3000元以内的为经济实用型，6000元左右的为中档产品，而10000元以上才属于相对高端产品。商家表示，这主要是受材质、品牌、工艺、产地等因素的影响。

记者走访时注意到，目前售价较高的床垫产品材质主要是椰棕、乳胶、记忆棉、酷立体3D床垫等。商家在宣传上可谓五花八门，例如排毒养颜、抗菌除螨、保养皮肤、促

进血液循环等。例如酷立体3D床垫，这是当前新型环保产品，因为具备其他材质所没有的优点，目前被商家大炒作，价格也比较昂贵，记者在某商场内就看到，一张材质为酷立体3D的床垫要价1万多元。例如乳胶床垫，其手感超级好，所以商家炒作时，一般只片面介绍其柔软舒适，但对其一些缺点却避而不谈。如乳胶不透气的，一般只能靠打孔来解决；乳胶必须加入碱类，才可以延长保存时间，因为乳胶会氧化，可能出现逐步掉屑现象。

选床垫需注意几点：

1. 弹簧床垫，独立袋装弹簧垫抗干扰性较好，较连排弹簧垫柔软一些，且价格也相对较低，而连排弹簧垫虽然价格低，但翻身时

会对另一人产生干扰。
2. 棕榈床垫，真正的山棕床垫价格2万~3万元。

3. 乳胶和凝胶床垫很柔软，具有非常好

的亲肤性，两者都有很好的防螨虫效果。天然乳胶有乳香味。

4. 选床垫要试睡，试睡时尽量平躺和右侧卧，看肩部、臀部能

否正常塌陷，腰部能否得到良好的支撑，如果床垫能够贴合腰部，能够灵活翻身等，这样的床垫就基本可以满足使用。

看房最好选早晨 易于发现采光差、挡光等问题

金秋时节，不仅是装修的旺季，也是买房、租房的旺季。选个好房子，不仅要考虑户型、位置，采光也非常重要。由于到了陌生地方经常“找不到北”，或者很多房子的朝向不正，让人无法考量采光状况，于是，“拿着指南针去看房”似乎成了惯例。其实，看房只要挑对时间，可以轻松挑一套采

光好的房子。

房间采光差不仅会导致压抑，冬天阴冷，还可能影响墙面、壁纸受潮起皮，地板起翘、变形，衣服、被褥发霉等，严重影响生活质量。到底什么时候看房，才能轻松挑出采光好的房子呢？

业内人士表示，早晨是一天中阳光最弱的时候，此时看房，如果房间

的采光没问题，那么在采光方面就可以放心了。决定房间采光状况的因素很多，最直接的便是房间的朝向和前后建筑的高度。一般坐北朝南的房子最好，但在建筑密集的城市，为了让多数房间都能采光，很多楼房建筑的朝向并不正；很多中间层的房子由于受到前面建筑的遮挡，有时候无法看出采

光情况。因此，要多次、不同时间段看房，而其中一定要有一次是在早晨看房。

冬季也较适合看房，尤其冬至前后，昼短夜长，阳光角度最斜，易发生挡光情况。此时看房，能看出采光状况。另外，雨天或雨后看房，有利于观察房子防水等基础工程。



如果您在办理购房、交房手续时遇到困难和问题，请与本刊记者联系，我们将帮您协调解决遇到的难题。

咨询电话：
0632-6572972
QQ: 2669368849

邮箱：qlwbsg@163.com
本刊记者：盛刚