

限价致楼市陷入纠结状态,专家预计房价会小幅稳定上涨

刚需置业还是早买好

今年上半年房价似乎像脱缰的马一样一路向前快跑,政府严格执行限购限价政策,市场供不应求的状况却愈演愈烈,同时关于房产税的消息也在不断撩拨人们的神经。那么下半年房价还会继续高涨吗?

房价一路走高,政府觉得不应该涨,购房人看着房价上涨也无可奈何,中介公司措手不及,只有开发商看着房价上涨偷着乐。对于现阶段楼市所处的状态,中经联盟常务主席陈顺认为

可以用“纠结”一词形容。“政府纠结,希望能抑制住房价上涨,同时又不希望看到房价下跌。开发商也纠结,想捂着慢点卖,但又怕错过了现在大好的市场。消费者更纠结,经常听到有专家说未来房价要涨或降30%,不知该现在买还是不买。”

近期有媒体爆出,限购令进一步升级。然而,政府出台多项调控政策,房价似乎仍然不“听话”还在往前跑,房价会不会真的像有些专家所说的会涨或跌30%呢?

陈顺分析道:“我个人觉得开发商没有这么大的力量把房价整那么高,一定还有其特殊的运转因素,价格基本还在比较稳定地往上走。事实告诉人们,如果消费者要买或者真的需要买,还是早买更好一点。”

今年3月份至今,一线城市地王频现,土地高溢价率,房价处于上升的趋势。

陈顺表示,凡是“限购”的东西,必定是珍贵的。一方面是政府“限购”,另一方面是预售许可

证难以批复,导致开发商无法开盘,市场供小于求。现在人们对于房子的需求仍非常强烈,总怕买不到或是挑不到自己满意的房子。现在不论是对房子的刚性需求还是改善性需求,人们买房的欲望还是很强的。

陈顺分析道,“在未来房价暴涨是不具备条件的,房产税将会起到很重要的抑制房价的作用,暴跌更不可能,房价会小幅稳定地上涨。”

(法晚)

查档确认产权清晰 再签购房合同

由于二手房交易本身程序比较复杂,加之中介利益为上的功利心,经常有房产中介侵害买卖双方利益的事件发生,尤其是当中介拍着胸脯大打包票时,往往也隐匿了不少你不知道的事情,而这些他们并不会告诉你。

低价房源多为钓鱼

无论是中介公司门店的玻璃橱窗上,还是网站的房源信息中,总能找到一些价格和位置都特别合适的房源信息,有些还配有详细直观的各个房间、厅室、厨卫的照片,十分诱人。然而,如果你与他们取得联系后,他们会告诉你,这个房子已经卖了,随后便向你推荐其他价格贵得多的房子。其实,这些看上去性价比很高的房源,只是吸引购房者的“诱饵”,其功能就是让购房者主动走进门店,或者打电话过去咨询,以便让业务员有机会接触到更多的潜在购房者或租房者。

看房顺序有玄机

有时候,当中介全面了解客户的具体需求以后,如果自己手头有类似的房源,但可能在某些方面与客户的要求有些差距,这时,为了提高推荐成功的可能性,有经验的中介业务员一般不会贸然带客户急于去看这套房源,而是采取迂回战术,对看房次序作出有针对性的安排。

通常情况下,中介会先安排客户去看不那么理想的房源,这类房源的缺陷非常明显,这时中介会认同客户提出的各种缺点,有时甚至会主动指出客户没有看到的毛病,如此一来也加深了客户对其的信任度。待做好了铺垫之后,中介就会不动声色地提出去看事先准备好的房源,有了之前房源的对比,当客户看到这套房的时候,会突然产生好感,因此极易作出购买决定。

中介多未实地查档

在二手房交易中,产权有瑕疵的房屋是不能上市交易的。因此,购房者在购买二手房时,应该在签订房屋买卖合同前查清楚该房屋是否存在抵押、查封等限制或禁止转让的情形,如果事先未引起重视,到办理产权过户时才发现房屋不能转让,则可能给购房人造成很大的损失。此外,有些二手房在转让时,还被别人租赁,这种情况下签订买卖合同后,买房人极有可能得到一个不能及时入住或使用的房产。

通常情况下,中介只是在交易前向卖家口头询问产权状况,而并未实地“查档”。因此,买受人应主动提出与卖家以及中介方去房管局进行查档,确认物业产权清晰后再签合同,以避免产生一些不必要的麻烦。

(大河)

靠近名校不一定是学区房,名校未必适合孩子发展

结合孩子特点,理性选择学区房

在房地产市场,学区房可以说炙手可热,孩子的教育问题俨然成为家长们的心头大事,择校而居也成为影响家长们购房的重要因素,现行的就近入学招生政策便催热了一些学校附近的房源。但是有很多家长在购置学区房时容易陷入一些误区。



误区1 占下好房源 就能上名校

学区房作为被公认的楼市抢手货,在同一区域内,学区房与非学区房单价相差近千元。正因为学区房的抢手,导致买卖纠纷多年来一直存在。买了学区房,却没上成名校的案例在现实生活中时有发生。有些房屋虽然与重点学校仅一墙之隔,但并非意味着就能进入该学校就读。

开发商将楼盘建在名校附近,但实际上该楼盘并不一定在该名校的学区范围内。

购房者在购买学区房前,须前往教育部门了解清楚每年该片区的教育部门公布学区的划分信息。受生源人数的影响,教育部门可能会对每所学校招生区域进行适当调整,出现今年该小区属于学区房,明年有可能就被划出去的情况,这样势必会影响购房者。还应详细询问学校留给楼盘的名额够不够,是不是买了房就一定上,还需要满足哪些条件等细节问题。

误区2 进入名校 孩子发展一片光明

很多家长在初购房或换房时将孩子的教育问题放在首位。现在,很多家长按自己的意愿替孩子选好学校,也不管合适不合适。子女的年龄尚小,学校办学模式的不断变化等问题却被部分家长忽视。

人与人之间是有差别的,如果把孩子放在一大群学习和

考试天才堆里,孩子经过一两次或者两三次努力以后,依然赶不上其他同学,可能导致孩子自信心受挫,从此放弃努力。专家解析,比较合适的教育是孩子始终保持自信,保持学习的热情与习惯。那是一辈子的财富。

专家认为,应选择最符合孩子个性及特长发展的学习环境。与其多花好几十万元投入并不确定的学区房上,不如将金钱作为孩子的教育基金或者放在培养孩子课外兴趣的费用上。

(宗和)

购买学区房早打算莫扎堆

9月开学后到农历新年房源相对较充足

与其高峰期扎堆购买,不如在相对的淡季出手,选择余地大,谈判空间也会大些,要“早打算、长期淘,莫扎堆”,“放长线”淘房。

据了解,每年的四五月份

都是学区房成交的准高峰期,这个时候往往是卖方市场,好学区里的房子不愁卖,而且会出现好几家抢一套房子的情况,最后是谁出价高就卖给谁。有些卖家可能会肆意提高价格,可能部分家

长看好的房子就被别人高价“抢”走。另外,这个时候还可能出高价也买不到,好的学区房房源太紧,早已被人抢光。

与其在四五月份去“抢房”,不如在9月开学后到农历

新年这段时间慢慢“淘房”,这段时间房源充足,家长可以在考虑学区的同时,考虑户型、小区环境、配套设施等其他条件,在和房主砍价的同时也有选择余地。

