

还清贷款再买房 或可算首套?

本报济宁9月23日讯(本报记者高建璋)“四大行将出政策,放松首套房认定标准,只要房贷贷款余额还清都算首套房。监管层已召集几大行开会,目前正在吹风阶段,预计该政策会较快出台。”日前,关于房贷将放松的这一传言,在市场上不胫而走。

此前,部分地区已现放松首套房贷款界定的端倪。今年8月份福建省住房和城乡建设厅出台的《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(也称“闽八条”)中曾表示,“购房人偿清购房贷款后,再次申请贷款购房,按首贷认定。金融机构在贷款首付比例和利率方面按照政策规定的下限执行。”

首套房贷松绑,在历史上曾经数次出现。而此次传出消息的背景是,进入2014年以来,全国楼市一片低迷

的声音,同时,楼市8月数据十年最差,而各地松绑限购效果有限。46个限购城市,40个已经松绑限购,但作用非常有限。此外,多个地方政府积极呼吁松绑信贷,如湖北本月出台“鄂七条”,称首套房贷利率最低可7折。地方此举是给市场信心,增加购房者救市预期,同时将稳增长的压力转移到银行,给银行施加压力。

记者走访济宁多家银行获悉,各银行目前均尚未收到相关的任何信息。“目前还没收到相关通知。即使你贷款结清,若再要贷款,也算‘二套房贷’,即利率上浮10%。”一银行工作人员表示,“只要有过贷款,再选择贷款,就算‘二套房’,即利率上浮10%,首付6成。”

四大行驻济宁相关网点均表示,目前还没有收到相关通知,仍按原有政策执行,同时,即使相关政策出

台,济宁反映也没有那么快。

在房地产市场持续低迷,经济稳增长压力越来越大的背景下,今年上半年曾多次传出“房贷松绑”的传言。相关人士认为,这次传闻属实的可能性大,满足刚需和改善性住房需求一直都是监管层鼓励的方向。

同时,一位业内人士也表示,传言中描述相对比较片面,如何个人名下只有一套房产,且贷款还清,在改需的强烈欲望下购买二套房,或许正是政策所支持的方向,而如果个人名下房产更多,而贷款均已还清,这样是否会受到限制并没有进行明确。

虽然没有更细致或准确的信息传出,但这一信息仍然在房产界引起了不小的波动,许多房产置业顾问都感觉此消息是在淡季打下的一针强心剂。

相关链接>>>

所谓的首套房得同时满足三个条件:买房人年满18周岁;买的房子是90平方米及以下的普通住房(90平方米及以下的普通住房是享受契税税率1%的优惠);购房人名下没有单独或与他人共同购买的住房。不过与父母一起购买的,按照房改政策购买的、通过继承遗产或拆迁安置获得的住房除外。

购买首套自住且套型建筑面积在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付比例不得低于30%;对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付比例不得低于60%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。

对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米(含90平方米)以下或按规定购买经济适用住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女,下同),首付款比例不低于20%;对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,首付款比例不低于30%;对购买第二套住房的家庭,首付款比例不得低于60%,贷款利率按同期同档次基准利率的1.1倍执行。(宗和)

一位离职售楼员 讲述当下的楼市

离开楼盘置业顾问这个工作已经一个多月了,而陈曼(化名)半年多的售楼经历仍历历在目。“济宁城区的楼盘太多了,适宜的地方都在搞建设,现在房子很不好卖。”今年24岁的陈曼,满怀憧憬成为售楼大军的一员,又因为种种原因,选择了离开。楼市昔日的辉煌不再,在略显萧条的今天,卖出去一套房子已经不是件简单的事情。

本刊记者 齐兴

半年卖了5套房 算是运气较好的

“半年卖了5套房子,算是很好的成绩了,虽然我是新人,但是比很多老员工的业绩都好。”陈曼说起自己当初的业绩,脸上露出几丝骄傲的神色。说是运气好,其实期间也有她努力的成分。在售楼处,老员工经常看人下菜并不是对所有的来访者都积极热情,而陈曼对客户很认真,“有一位客户,别人看着他不会买房子也不去接待,只有我去了,没想到他还真的买房子了。”

大环境的不景气,在陈曼所在的楼盘也表现得淋漓尽致。

作为销售人员,只有卖出房子才有一定的提成,较低的销售业绩,导致陈曼跟她的同事工资一直不高。因为没有卖出房子,有的人经常只拿到基本工资。“一是城区的楼盘太多了,房子卖不动,二是市场的不景气,有很多人在观望等着房价下跌。”这是陈曼的亲身感受。

一有降价广告 便会遭客户质疑

楼盘为了吸引人气,提高销售量,经常用各种优惠手段实现这个目的,在楼市不景气的当下,各大开发商给出的优惠力度很大也更加“实在”,但是一些老客户很难接受买了房子之后房子降价的现实。当陈曼所在的楼盘打出“限量特价房”的广告,她的一个客户就找到了售楼处。“他是我的客户,刚刚买了房,已经付了三分之二的房款了,看到我们的广告,自己一算,多花了10多万,情绪很激动非要退

房,但是现在已经备案了。”

面对楼盘的隐形的降价,如何对老客户一个合理的交代,是每一个开发商都研究的问题。据陈曼讲述,如果购房者已经买房很长时间了,就不大会去计较房子价格低了,而对于新买房的人,很难接受刚买了房价就跌的现实。但其实,一些“特价房”也是针对平时售卖情况就不佳的顶层与底层,并不是全部楼层都会便宜。

关注卖房 更关注同行动静

虽然工作仅仅半年,但是勤奋聪慧的陈曼领悟很深,“房子的成本在那放着呢,4000多一平的价格已经很低了,不可能再低,买房子的人总觉得房价会一直低下去,观望的人太多了。”半年间,她跑了济宁大约三分之二的楼盘调查市场,真真假假的事情看了不少。“我们去调查,有的楼盘直接不接受,打开门让我们走,也有的楼盘吹嘘业绩,掩盖真实数据。”正如她所言,楼盘之间的竞争很大,一有个风吹草动,同行间纷纷观望。“虽然现在

房子不好卖,但是一些大开发商还是很有实力的,他们有精力去做更大的宣传、优惠,他们的品牌吸引力大,当然,地段也很重要,好地段的房子肯定不愁卖。”陈曼也感慨到,价格的变化还要看各个开发商的安排,为了回笼资金“降价跑量”,还是很有底气保持价格不动。

半年多的从业经历,又一次丰富了陈曼的人生阅历,她也表示学习到了很多知识,在自己买房的时候将会更加理智、科学。



实木家具秋季仍需注重保养

炎炎夏日即将结束,秋季就要来临了。想知道家具,尤其是实木家具,在秋天需要像夏天一下进行保养吗?要怎样保养?

很多人以为,相比夏季,没有那么太阳暴晒,也没有那么多降雨,实木家具应该不怎么需要保养了。这其实是一个误区。虽然秋天的阳光没有夏天那么多,但实际上长时间阳光照射还是对实木家具具有影响。而且,秋季由于比较干燥,也需要对实木家具更多的关注。

首先,保持滋润才能让家具持久光亮如新。一般对于实木家具来说,滋润要用专业的家具护理精油,它可锁住木质中的水分,防止木质干裂变形,同时可滋养木质,令木质家具由里到外重放光彩,延长家具的使用寿命。

其次,实木家具一般是需要定期打蜡保养的,在正常情况下,每季度只打一次蜡就可以,这样家具看起来有光泽而且表面不会吸尘,清洁起来比较容易。而日常清洁的时候不要用油性的清洁剂,这样会使家具表面产生白化现象。如果家具表面出现污渍,不要用酒精、汽油或其他化学溶剂清除,要用温茶水将污渍轻轻去除,等到水分挥发后在原部位涂上少许光蜡,然后轻盈地擦拭几次以形成保护膜。

另外,其它种类的家具,也需要进行一定程度的保养。例如,家里有皮质家具,最好在除尘后,在其表面抹上保养专用的貂油、绵羊油、皮革油等,这样不仅可以软化皮质,也可以防潮防霉。金属家具要经常用湿布和柔和的清洁剂擦洗,尽量不在潮湿环境中使用,并注意防水防潮,如碰上潮湿天气最好用干燥的抹布进行清洁。

金宇家居文化艺术博览交易城
JINYU HOUSEHOLD CULTURE & ART EXPO TRADE MALL
经营项目:建材、家具、家私、灯饰、书画、古玩、礼品、字画装裱、玉石雕刻等
金师傅免费维修服务热线: 400-189-0537