

“金九”将结束,房企优惠均已释放 眼下买房正当时



专刊记者 侯博议

一转眼,金九月就要结束了。想象中的高成交量并没有到来。许多有购房意向的市民仍在观望和等待,这也许是楼市成交量低迷的一个原因,价格仍是影响出手的核心因素,不少购房者认为房价还会有进一步的降幅。但就目前形势来看,9月快结束了,各房企的优惠活动均已放出,购房者可以考虑出手购房。

今年5月份以来,多个城市出于稳定市场交易量的目的,对此前的有关政策特别是限购政策进行了调整,市场交易量在6月份当月出现较明显回升,但7月份当月,市场销售再次出现明显回落,8月份市场销售较7月份有所好转,不过调整态势不断加强,房价环比出现回落,楼市最终趋于平淡,并无太大起色。

为冲刺年度目标,尽快回笼资金,开发商从8月份开始加大推盘力度,进入9月份以来,第2周在少数几个项目的推动下,烟台楼市在成交量上实现了一次飞跃,但是,没有实际的市场回暖做支撑的数据最终都只不过是空中楼阁。因此,第三周,烟台楼市住宅成交量迅速下滑,当周仅成交483套,是8月第4周以来的最低值。金九已经接近尾声,但



9月即将结束,各房企优惠活动均已放出,对市民来说是出手的好时机。

从市场情况来看,多数项目依然不温不火,成交相对低迷,并没有因为进入旺季而热闹很多。

据调查,刚需刚改依然是烟台市场的主调。30岁的市民王先生,处于事业的开创阶段,手头积蓄并不多,由于面临结婚等方面的压力,购房时最关心的就是价格,王先生说:“今年9月份看了许多楼盘,大部分都有不错的优惠活动,我觉得早晚要买,在这个时间买还是比较合适的。”第二个让王先生关注的就是房贷利率,王先生说:“现在办理房

贷并不难,但是利率方面,多数银行和前几个月相比没有什么变化,如果能再低一点就更好了。”其实在购房者中,有这样想法的人不在少数,但从部分房产中介机构及有关部门反馈的信息看,六区首套房贷暂时仍未松绑。

为了完成全年目标,在今年楼市整体低迷的大背景下,各房企除了加大供应和推盘力度外,都选择了让利促销,大部分都给出了不同程度的优惠,开始打起了“价格战”。虽然房价没有出现

“大跳水”,但是多家房企都推出了限量特价房,对于其他房源也都有价格优惠,如“交1万元抵2万元”,“一次性付款享9.8折”等优惠。对于购房者来说,与其持着现金继续观望,不如抓紧时间购房。

地产名词大讲堂

专刊记者 冉全金

房地产行业里有很多容易混淆的专业名词,购房者对此可能是一知半解。了解一些基本的地产名词是很必要的,比如,我们关心的采光,不是楼层高采光就一定好,还有很多影响因素,比如朝向、层高、楼间距等。现在就让我们了解几个地产专业名词吧。

关键词:多层、小高层、高层

多层房屋:指高于10米、低于或等于24米的建筑物。一般为4-8层,多采用砖混结构,少数采用钢筋混凝土结构。多层房屋一般房型整齐,通风采光状况好,空间紧凑而不闭塞。与高层相比,多层房屋公用面积少,得房率相应较高。

高层房屋:高层房屋是指高于24米的建筑。8层以上(含8层)的建筑体,一般可分为小高层、高层和超高层。

小高层一般指8至12或13层的建筑。多采用钢筋混凝土结构,带电梯。小高层有多层房屋房型好、得房率高的特点,又有普通高层结构强度高、耐用年限高、景观系数高、污染程度低等优点。同时,小高层对土地的利用率高,土地成本相对下降,很受房地产开发商的青睐。

高层建筑指18层以上、建筑高度54米以上的建筑;超高层指建筑高度100米以上的建筑。

关键词:公用建筑面积

(1)电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的地上部分公用房和管理用房建筑面积;

(2)套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。凡已作为独立使用空间销售或出租的地下室、车棚等,不应计入公用建筑面积部分。作为人防工程的地下室也不计入公用建筑面积。

关键词:使用面积、建筑面积

使用面积:指住宅各层平面中直接供住户生活使用的净面积之和。计算使用面积时有一些特殊规定:跃层式住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积;不包含在结构面积内的烟囱、通风道、管道井均计入使用面积;内墙面装修厚度计入使用面积。

建筑面积:住宅的建筑面积是指建筑物外墙外围所围成空间的水平面积。

关键词:开间和进深

开间指两横墙间距离,进深指两纵墙间距离。有些结构设计横墙不全在短轴,因此不能把开间简单看做两横墙间距离,而一般根据房间门的朝向来区分,房门进入的方向的距离为进深,左右两边距离为开间。

开间指房屋的宽度,即一间房屋内一面墙皮到另一面墙皮之间的实际距离。住宅开间一般为3.0到4.5米。较小的开间尺度,可缩短楼板的跨度,增强住宅结构的稳定性和抗震性;房屋的进深,则是指房屋的实际长度。

金九银十买房要注意点啥?

专刊记者 刘杭慧

今年的金九月马上就要过去了,但相关数据显示,楼市并没有迎来井喷,成交量并没有明显增长。记者在采访中了解到,不少有购房意向的市民仍在观望,期待价格再降一降,当然除了价格因素,在诸多楼盘诸多活动中,看得眼花缭乱不知所措的也大有人在。买房需谨慎,那么在买房时有哪些地方需要特别注意呢?除了关注房子的基本品质外,还需要注意哪些方面呢?下面一起来了解一下。

资金上
坚持“厚积薄发”

比如,你现在有财力买四居,那你最好买两居;有买四居的财力,其实还是三居更适合你。原因就在于当下的楼市不仅是房价高,而且

还存在诸多的不可预知风险,譬如加息,可能你买房时计划得很好,每月月供多少,但央行加息了你的房贷成本就要增加了,再还月供你就会感到压力了。另外,手边有些余钱还可以防范未知家庭支出,不至于因为房子,一遇到意外支出便束手无策。

注意小区周边
居住环境

如果家门口有个公园,每天可以呼吸到新鲜的空气,早晚或周末可以去公园锻炼身体,对于有老人和小孩的家庭就更重要了。一般而言,公园物业比非公园物业价格要高,公园条件好,挨得近的价格会更高,因此是否选择公园物业需根据个人情况量力而行。

现在比较流行的一种置业方式是,看自己的邻居是谁,也就是很多开发商现在所讲的圈层。选好房子的大邻居,即关注大部分业主的收入和素质水准。如果多数业主都属于高素质的人群,

那居住环境会比较轻松,邻里关系易处理;反之,如果周围的邻居素质不高,那相处起来就会很麻烦,邻里之间也许会因为一些鸡毛蒜皮的小事而争吵。

查看预售许可证
谨慎缴纳定金

根据《商品房销售管理办法》及相关规定,“商品房销售包括商品房现售和商品房预售”,进行预售的商品房必须符合相关条件并办理预售许可证。购房者须注意预售楼盘的预售许可证是否已经办理,以确保其销售的合法性。

一般来说,大多数楼书上都有类似“认购须知”的宣传单张列明业主须缴纳的款项。但消费者在缴纳定金、领认购书之前,最好要求开发商或其销售代理以书面的形式列出首期需要缴纳的款项清单,并仔细阅读,确认每一项收费的合理性以及是否应该由业主来缴纳。如果出现首期不应缴纳的款项而又已经缴纳定金,可尝试向消费

者协会投诉。

收房查看要仔细

业主在收到收房通知书之后,应检查开发商是否能出示具备验收资格的证明,最基本的包括消防验收、单位竣工质量备案和规划验收。负责这三项的部门分别为消防、质监和规划等部门。如有疑问,可向相应部门反映。例如楼盘的建设没有按小区规划图进行,可拿楼盘的预售证号到规划局查询其原有规划的情况。另外,购房者应实地考察单元内外环境是否完全按照合同规定,否则购房者有权拒绝收房。

物业服务很重要

物业管理差的小区,财产和人身安全没什么保证,而且物业管理差的小区会出现各种乱收费、沙霸、侵占业主公共设施、加速电表水表转动等种种劣迹。但凡被曝光过的小区物业都不是置业的首选。