

置业指南

# 在楼市窗口期置业需注意什么?



专刊记者 刘杭慧

各房企的优惠促销活动还在继续,加上降息、公积金政策调整等利好,对房地产市场和购房者来说,“金三银四”将成为楼市的“窗口期”。购房专家也提醒市民,节后新一轮购房时机不容错过,当然,置业还需清楚个人需求,掌握置业技巧,抓住有利机遇,花最少的钱买适合的房子,才是置业之本。

## 买二套房 贷款应注意什么?

专刊记者 曲绍宁

近日很多媒体都在报道,住房和城乡建设部正在酝酿发布关于稳定住房消费的相关文件,其中有一条是下调二套房商贷首付比例,下调房贷利率。这引起了市场的高度关注,一些有购买二套房打算的置业者可谓是碰到了机遇。那么,贷款购买二套房有哪些注意事项呢?

### 1、尽量选择公积金贷款

公积金贷款购第二套房仍可享受优惠政策。第一套使用商业贷款的,购买第二套使用公积金贷款仍可享受首套贷款政策;购买两套都使用公积金的,只要把第一套的贷款余额还清,仍可享受首套政策。

### 2、事先计算人均住房面积

如果按照传言中建行的二套房贷拟执行的标准,客户已利用银行贷款购房,如果家庭人均面积未达26.6平方米(产权证面积/户口本人口),那么再次贷款时可以享受首套优惠政策;消费者如果是向建行申请贷款,可以事先比较人均住房面积是否超过26.6平方米。

### 3、及时备齐资料,节省办理时间

贷款流程步骤较多,特别是过户、抵押时间耗时较长,及时备齐相关资料,有利于尽快办理完结。其中收入证明材料不易办理,单身购房者容易遗漏单身证明。

## 确定买房区域

买房子不单单是自住,还希望自己的房子能够保值增值。这就要求,我们在选择一套房产的同时,带着投资的眼光与智慧,选择有发展前景、能保值增值的房子。

如何判定一个楼盘的发展前景?业内人士认为,买房就是买预期、买潜力,若想让自己的房子有较大升值空间,就要看看房子所在区域的发展走势。

资深人士认为,城市发展

的趋势和走向,基本代表了楼盘今后的发展空间。莱山宝龙城市广场营销副总陈宏伟告诉记者,购房者在选房时,最好看看近几年国家有关部门房地产宏观调控的相关政策;还要多看看城市规划等部门近几年有什么新的规划,比如新城和新区规划、重大投资项目、交通新规划和布局等等,选择较为适合自己以及发展需要的区域买房。

## 多做比较有必要

春节前楼市降价信息满天飞,而要真正享受到实惠,这需要学会选择。

眼下楼市促销大戏仍然方兴未艾,优惠、折扣满天飞,年底是出手置业好时机。面对层出不穷的购房优惠信息,购房者更需保持冷静,不要只看到短期利益。

如何判断优惠信息的真假?购房者可以先打听一下前段时间的房源价格,再比较一下周边在售楼盘价格,综合比

较后辨别优惠高低,再做决定。

同样的道理,二手房市场上也充斥了不少“跳楼价”、“出血价”等优惠房源信息,购房者也应该学会判断这些信息的真伪,而不是仅凭中介报价就做出购买的决定。

对于二手房源来说,判断其报价是否合理,只需找到同地段、同类型的房源,就其报价进行对比即可,即使参照的房源略有不同,找到相似的地方,也可以评判出房源报价情况。

## 选择实力房企

面对同质化产品严重的市场现状,购房者如何选择?某楼盘营销总监赵女士认为,当前房地产市场发展前景不太明朗,购房者最好选择有实力、有资质的品牌开发商,这样相对有保障。

业内人士分析指出,在2014年里,因为市场环境发生剧烈变化而导致部分房企出现危机,而在未来,类似的情况还会不断上演,这是因为未来市场法则已经不再适合“玩票”性质的房企生存,但这类房企数量目前仍有不少。城门起火,殃及池鱼,房

企因为资金等出现问题,可能导致企业的重组或者倒闭,因此对于已经买了房但尚未收房的业主来说,则面临着巨大风险,轻者无法按期拿到钥匙,重者极有可能面临购房款打水漂的悲惨结局。

所以在当前市场环境下,提醒购房者在选择项目时,尽量多打听一下开发商当前的运作情况,比如有多少项目在开工,其他地区项目进展情况,公司整体资金实力等等,以便做到心中有数。

## 配套服务不忽视

看周边配套,是置业中的必修课。为婚房到处实地看房取经的王晓丽成为了朋友眼中的“房博士”,她说:“配套设施跟不上的楼盘,无形中会增加业主的生活成本。例如交通、教育、购物、医疗等费用增加,消费者如果从居住舒适度和生活成本等方面考虑,配套全

和不全的楼盘差距还是比较明显的。”

王晓丽说,为了减少入住后的麻烦和不便,购房者最好在购买前到所选楼盘的周边多看看、多对比、多打听,并征询周边及入住后业主的意见和建议,买房前多费些精力,对今后的居住品质和生活质量大有帮助。

# 置业推荐

### 保利·香榭里公馆

**推荐理由:**保利·香榭里公馆北邻港城东大街,南靠马山,东临虎山南路,西临规划路。该区域板块人口密度较低,自然环境优良,山、湖、林木、河流等资源丰富,社区周边配套完善,大中小学一应俱全,医院、购物等都极为便利。



项目绿化率高达67%,整个社区由高层、小高层组成,纯板式结构,南北通透,超大楼间距,散点式规划,各个建筑之间,左右排列稀疏,前后互不遮挡。

### 中铁逸都

**推荐理由:**中铁逸都位于烟台市塔山隧道南1200米,背靠大南山景区,东邻凤凰湖休闲区,南邻烟台总部经济基地,项目占地约13万平方米,地上总建筑面积约30万平方米,其中商业面积10.08万平方米,5分钟可畅达莱山迎春大街商圈,非常



便利。中铁逸都靠近烟台总部经济基地,将来的发展潜力很大;有洋房、小高层和高层,产品选择多样;户型为全明通透,格局方正。

### 宝龙城市广场

**推荐理由:**项目位于莱山区迎春大街与金滩东路交会处东南角。配套齐全,生活功能齐备。距离烟台市政府仅百余米,交通便利。项目总建筑面积17.7万平方米,是集大型商业购物中心与休闲零售商业街为一体的时尚购物区,是拥有



4栋塔楼、办公塔楼、SOHO塔楼和两栋住宅楼的大型综合性商业综合体。还有20-200平方米临街旺铺,情景式休闲购物街区,坐享50万人流量。

### 中海国际社区

**推荐理由:**中海国际社区位于观海路南板块,莱山区与高新区交界,烟台科技CBD中心。容积率2.45,绿化率超过35%,社区总户数10346户,项目一期开发包括高层、小高层地块以及独立多层洋房地块,总计44栋,其中11栋33层英伦风格



高层,12栋新古典主义19层高层,21栋法式7层电梯洋房。70-180平方米功能型舒居,所有户型均采用一梯两户南北通透设计,采光通风效果俱佳。

### 金地格林世界

**推荐理由:**项目为三十里堡、邹家、房家、杨家台、莱龙庄五村居原址上,进行的联村改造工程。位于莱山区青烟荣成城际铁路以南,东邻烟海高速,西与核电产业园相连,南依青龙山生态旅游度假区,是滨海路街道最南部的五个村居。项目包涵



4所幼儿园、2所小学、1所初中、1所高中,让您享受到一站式高品质教育服务。自此,以观海路、迎春大街及轆大路构成的新城市中心“黄金三角”已然形成。

### 万光中央公园

**推荐理由:**万光中央公园位于莱山区凤凰山水库南,与银座、振华、佳世客等大型购物中心为邻,与烟大、工商学院、永铭中学、初家中学等多所高校、中学相伴,一路通达莱山中央商务区、中央商务区,生活教育设施便利,商务休闲配套完



善。项目采用合院组团设计布局,多主题景观庭院社区,有入户花园、露台,全新定义住宅生态概念,酒店式入户门厅,亲情物业管理模式。

### 伴山壹号

**推荐理由:**伴山壹号紫林园位于红旗路与机场路交会处东100米,鲁东大学校区内。项目是烟台唯一大学里的花园洋房,目前八栋楼同时在建。项目是烟台首个校园内的高端社区,位于鲁东大学东校区内,回家首先要进大学的校门,然后进



入社区,再通过花园回家,形成一府三进门的格局;社区整体位于横山脚下,横山与塔山、南山相邻,三山归一,给人一种宁静致远的居住环境。

### 万行中心

**推荐理由:**万行中心项目由20年责任企业产联发携手北京万行,以烟台本土市场需求为契机,打造汇聚多元功能的城市综合体——万行中心。

万行中心项目独具前沿视野,站位开发区360万平方米衡山路规划中轴核心区位,以



集合行政商务、商贸金融、文化娱乐功能于一体的现代化、亮丽的衡山路为依托,赋予生活黄金生长潜力,树立烟台人居新起点,成就烟台西部新中心。

### 烟台星颐广场

**推荐理由:**项目位于经济开发区商业核心区,是集购物、休闲、餐饮、娱乐、运动、文化、旅游、展示、商务等于一体的城市商业文化综合体。周边配套设施成熟,交通便利,地理位置优越,东面紧邻经济技术开发区管委会政府广场,北面为城



市主干道长江路,是开发区核心重点推进项目。开发区是工业明星城区,人口31万,潜在购买力强,项目功能业态包括住宅、办公、酒店、SOHO。