

各地“国五条”细则正在落实,全国房价涨势虽有所趋缓

刚需支持房价维持上涨趋势

国家统计局18日发布4月份全国70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,新房价格环比上涨的城市为67个,比3月份减少1个;二手房环比上涨的城市66个,与3月份持平。而同比上涨的城市,新房和二手房分别为68个和64个,比3月份均有所增加。随着各地“国五条”细则渐入“满月”,全国房价涨势有所趋缓,但4月份全国70个大中城市中房价上涨的城市仍比较多,房价上涨预期尚未根本解除,房地产市场调控仍然处在狠抓落实的关键时期。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,4月份房价涨势趋缓。一方面,新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市个数保持基本稳定。另一方面,多数城市房价环比涨幅明显缩小。在67个新建商品住宅价格环比上涨的城市中,涨幅比3月份缩小的城市有36个,最高涨幅从3月份的3.2%回落到2.1%。不过,一线城市的环比涨幅均有所收窄,北京、上海、广州、深圳环比涨幅分别比3月份回落0.9、1.2、0.4和1.0个百分点,调控

效果有所显现。此前“国五条”中有关严格执行二手房交易按转让所得征收20%个税的规定,一度刺激大量需求入市,随着各地细则落地实施,二手房市场趋于平静,成交量明显回落。房地产市场业内人士表示,从目前的氛围来看,市场将在5月持续深度观望,成交量将继续保持当前的低水平,房价则会出现进一步下调的可能性。5月上旬二手房价的回落,并不代

表房价将迎来拐点,只能说2012年初以来房价接连上涨的势头有所减缓,在实际购房需求萎缩的情况下,房价逐渐由上涨期进入稳定期。该业内人士也强调,“尽管4月份70个大中城市房价上涨势头有所缓和,但受前期房价上涨惯性作用的影响,房价上涨的城市个数还比较多,再加上刚需的作用,房价上涨预期尚未根本解除,房价预计仍是上涨趋势,房地产市场调控仍然处在狠抓落实的关键时期。” (辛郎)

年轻月光族买房 规划好还款计划

当前,越来越多的年轻人面临着买房这一个让人无比纠结的问题。80后已经在集体奔三,90后也将逐渐成为购房主力军。但是对于这些“月光族”们来说,怎么才能挑到适合的楼盘呢?怎样才能花更少的钱买到高性价比的房子呢?

一:买房首选小户型

处于创业阶段的年轻人没必要一步到位地购买大房子徒增家庭负担,完全可以考虑购置50-80平方米左右的小户型,比如一居室,客厅光线通透的大一居还可以在需要时改作小两居,利用价值高。除此之外,小户型还可以作为过渡性住宅,等到将来收入增加有能力改善住房条件时,小户型可以选择出租,以租养供。

二:选配套成熟社区

设施完善、配套齐全、交通便利、医疗资源丰富的社区当然是所有购房者的理想选择,但对于年轻的购房者来说可能预算有限,但还是要有合适的区域可供选择。那就不如选择社区配套完善项目,价格较低未来的发展潜力很大的楼盘。

三:理性选择按揭方式

既然是“月光族”那每个月的工资肯定全部不剩了,那买房后每个月的月供怎么还就要好好计划一下。在选择按揭方式时,不宜急于求成地希望尽快还清贷款而过分压缩日常生活开支,反而降低了生活质量。如果你有公积金那就争取使用公积金,因为这样可以使你节省很多的钱。如果没有公积金的话就要谨慎的选择商业贷款。

购房者应该把按揭买房看作一种消费理财的手段,应理性客观地选择最适合自己的按揭方式,拟订适合自己的还款计划。(辛华)

顶楼置业让不少购房者很纠结

购买顶楼要先看隔热和防水

随着城市高层建筑的增多,人们对高层顶楼开始更加关注。由于顶层的住宅相对其他楼层价格便宜一些,可以节省不少开支,很受购房者的青睐。但同时又有不少人意识到顶楼的弊端,因此在买不买顶楼的问题上,不少购房者都很纠结。

市民马先生认为顶楼视野开阔,让人心情舒展;通风、采光效果好,阴雨天能节省照明用电;且受外界噪音影响也小,比较安静,个人空间较多,私密性好。但是马先生的朋友提醒他,顶楼夏热冬冷,夏天要比低层单位多耗电资源和水资源,如果屋顶的建筑质量有问题,顶楼更是首当其冲地要受害,容易出现渗水、裂缝。还有,顶楼水压一般比较小,且万一停电,出行就会瘫痪。朋友的这番提醒让马先生犹豫不决:“我既想省钱,又担心日后有麻烦,一直拿不定主意。”

究竟该如何选择顶楼,资深房地产人士提醒购房者要注意“五看”:

- 1.看屋顶。坡式屋顶是现在国际健康住宅提倡的屋顶设计,对隔热、防水有较好的效果。
- 2.看顶楼设计结构和用材。顶层的大忌是隔热和防水性能不好,所以想置业顶楼的买家要



特别注意顶楼的设计结构和用材,可以要求开发商提供顶楼的有关设计、施工资料,看是否符合建筑标准。如果是现楼,还可以根据外立面顶楼的一些标记线目测屋顶隔热层的厚度,看是否达到一般要求的20厘米至25厘米厚。

- 3.看雨后的渗水和排水。如果楼盘是现楼,最好在大雨过

后一小时到顶楼看看积水多不多,这个办法可以在春、夏季使用。如果是秋冬季节,可以让开发商提供水源,在屋顶泼上较多的水,看是否有渗漏现象,排水是否畅通。

- 4.看水压。不少顶楼因楼层高,水压不足,自来水流量小,而且影响煤气热水器的点火,所以水压问题一定要关注。现楼可到

顶楼单位直接放水查看,有人人住的楼盘,可以先向已入住的顶楼业主了解水压情况。如果是期楼,应要求开发商提供水管用材等资料。

- 5.看消防设施。如果发生火灾,热气和火势一般往上升,所以顶层住户不能忽视配套消防设施。

(辛华)

物业水平决定生活品质

好物业是房子升值最佳保障

随着人们生活水平的日益提高,居住理念也有了极大的变化,如今小区物业服务的好坏已经成为广大购房者在选房看房过程中的一项重要指标。

选房子更是选生活品质

由于房屋产品自身的特点,在满足人们日常居住需求的同时还可以作为一种资产保值增值的选择,而小区物业管理的好坏将直接影响房子后续保值、增值性。

小区物业管理水平的高低将直接决定小区业主的生活品质,所以购房者在选择房屋产品的同时也可以说是在选择未来的一种生活模式。

好物业是房子 升值的最佳保障

在高度市场化的今天,一些品牌物业公司的名字已经得到广大购房者的认可,被人们所熟知,更成为一些开发企业吸引购房者选房、购房的卖点之一。

如果以一种投资的眼光来审视房屋保值与增值性,可能很多人觉得房产增值要看当初选房的眼光,主要是价格和地段,而不会把物业管理与房产的增值联系起来,实际上增加房屋的使用年限、提高房屋的保值性也是物业管理的一部分。如果你留意一些房龄相同的小区,会发现由于物业管理水平的不同很多小区会有着很大的差异,比如有些小区看起来明显旧一些,脏一些,这与建筑材质无关,主要是由于物业管理公司管理水平的差异化所造成的。(闻华)

●相关链接

物业好不好 四方面判断

1、门卫如何接待访客

好的物业公司的门卫一般都会有统一漂亮的制服,对待进入的业主会送上真心的笑容,而对于访客也会有不同的接待方式,如经常进入小区的保姆、送奶工等,一般会为他们按月办理临时出入证,而对临时访客会核实登记。

2、小区公共区域是否整洁

小区的环境是重要方面,此外可以观察小区绿植是不是修剪得比较整齐,路面、人工河等是否干净整洁。

3、建筑外墙是否洁净

楼房的外立面是人们观看小区的第一印象,比较好的物业管理的小区楼房外立面几乎看不到明显的污渍、锈斑。

4、物业反应速度如何

当业主发现问题报修时物业公司的反应速度也是一项重要的考核指标,多久问题可以处理完毕也是一个考量标准,通常3天内处理完是中等水平的服务。

