



改善房成“托市”主力

改善需求不仅在刚需后

改善住宅也具备了近期激活市场的潜力,一方面随着人们生活的改善,对生活品质的追求,一套户型面积较大、小区配套齐全环境又好的房子基本上会成为很多人的第一考虑因素。走进一些中高端的改善住宅,价格其实并没有那么“遥不可及”。而且改善型住宅产品天生具备了稳定的保值性。“稀缺性是终极置业楼盘的最基本素质,它的价格决定了它只能面向金字塔最顶端的人群。但中高端楼盘的改善型楼盘价格仅略高于市场均价,抗跌能力强,时间越久越有价值。因此,改善型楼盘除能抵御通货膨胀,在经济形势不乐观、市场冷淡的背景下,房价最先下跌的必然是受价格影响较大的刚需楼盘,而改善型楼盘相对受到的波动较小。”对于改善型需求楼盘,专家认为是楼市产品中保值性较好的。

姜女士在接受记者采访时谈到:“随着经济的发展,城市中高产阶层越来越多。年龄普遍在35-45岁之间,家庭结构的变化以及三代同堂的回归,形成了庞大的改善性住房需求。对于我们这些消费者而言,对改善性住房的诉求则是户型够大,140平米以上,品质要好,配套要完善,所以我认为济南的改善性住房需求会越来越大。”

生育政策放开 改善性需求增加

2009年、2010年是楼市成交的高峰期,在此期间的刚需家庭随着近五年收入的稳定增长,以及家中新添子女的现实状况,决定了改善住房需求急剧增加。

“相比于刚需群体,这一拨改善性需求对住宅品质有了更高要求。一些拥有良好配套、服务、地段、教育等资源优势的中高端项目成为关注的焦点。”而单独二胎放开也是一个很关键的政策。因为生育二胎的家庭往往具有较强的购买能力,生育二胎后,他们对大户型住宅的需求会更加强烈。

改善“豪”宅,比比皆是

如今的改善住宅称之为“豪宅”一点都不为过,“豪”景观成为改善住宅抢眼的必杀技。或大片的草地,树阵,水池及精致的小品,或中央景观广场,营造自然的私家园林,或集城市综合体于一体的高档居住区,省城改善型住宅产品可谓琳琅满目。据悉,重汽1956、中润世纪中心、黄金御园、鲁邦奥林逸城、鲁商凤凰城、银丰唐郡、保利华庭、国华印象、世茂天城、鑫苑名家、恒大天玺等众多改善型产品,面积从120-260平方米不等,满足不同改善需求的住房要求。

改善型住宅不仅仅是增加一间房的需求,从选择地理位置到生活配套,再到教育资源的优质配备,各方面都成为改善型住宅不可或缺的构成因素。

(楼市记者 贾婷)

近期的房地产市场备受各个行业的关注,地方政府纷纷“解禁”高端住宅市场,改善住宅的购房观念更趋理性,市场比重也越来越大,成为市场中坚力量,改善型需求成为“托市”的主力。

置业课堂

买房那些“费”

购房者在买房时,会经历从认筹到签订购房合同到办理入住以及到办理房屋产权证等几个不同阶段,在每个阶段购房者该如何办理手续,以及在这些阶段是否需要花钱以及花多少钱,很多想买房的人都不是很清楚。那么,在购置房屋的过程中,购房者都需要交纳哪些费用,需要交纳多少费用呢?

诚意金

购房者在选定房源之前先交纳诚意金,在缴纳“诚意金”后,购房者可以获得房屋的优先购买权,并在房价上享受一定程度的优惠。等到楼盘正式开盘销售时,购房者再以“优先选择”的顺序选房,选中房屋后与开发商签订正式的房屋买卖合同。如果购房者没有选中理想的房屋,开发商将把诚意金如数退给购房者。诚意金交纳多少由开发商自行订立。

首付款

付款是房屋购买时双方在签订商品房预售合同或出售合同后交纳的费用,那么首付款大约是多少呢,根据国家限定居民首次购房最低付款比例为30%。而二套房的比例贷款收付比例不得低于60%。

贷款相关费用

贷款需要交纳评估费用、印花税、银行开户费,在选择好贷款方式后,购房者就可以到相关部门办理贷款手续,在办理贷款手续的同时,还需要交纳律师费、公证费、保险费,律师费和公证费不是必须发生的费用,

但由于办理上述手续时,程序比较复杂,所以大多数买方都委托开发商、律师所或其他中介机构统一办理。如果不需要委托代理办理或者公证的,就不需要交纳这两项费用。

物业方面费用

房子交房时需要交纳物业费用,其中包括物业管理费、公共维修基金、装修抵押款、停车费以及水费、电费,供暖费等。具体收费标准根据物业公司所提供的物业服务资质所定。

合同登记和产权登记费用

最后,该办理房屋产权证了,购房者在这个阶段需要交纳的费用有契税,对个人购买90平方米及以下,且属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同)唯一住房的普通住宅,按1%税率征收契税。对个人购买90平方米以上,144平方米以下,且属于家庭唯一住房的普通住宅,按1.5%税率征收契税;对个人购买不属于家庭唯一住房的,无论属于普通住宅还是非普通住宅,一律按我省规定3%税率征收契税。共用部位共用设施维修基金,按照总房价的2%交纳;等到成立了业主委员会后,由业主委员会管理。房屋产权登记费,按照每套房屋80元的价格交纳;房屋所有权证,所有权证每件4元,印花贴税每件5元。这些就是您在购买一套商品房时需要交纳的费用,但是,买不同的房需要交纳的费用是不同的,因人而异。

(楼市记者 杜壮)

小的,玩大了 买65平使用150平

花园路唯一LOFT现房发售 当天买当天住

4.95米挑高 楼上楼下 双层空间 双层收益

超高性价比 一套的价格 双倍的租金

商务现房 不限贷 收益高 价值多元 投资首选



47-67m²LOFT公寓 额外赠送12m² 单层价格 双倍享受

VIP LINE

8816 8881



项目地址:历下区奥体西路与花园路延长线交汇处

投资商:力高(中国)地产 / 发展商:山东力高房地产开发有限公司 / 整合推广:俊奇高斐

