



金九银十购房季马上就要到了, 落户政策、促销政策、房贷政策、楼盘品质……您都一一了解了吗? 对于大多数人而言, 买房都是一件大事, 必须慎之又慎, 因为一旦买错了房子, 一系列焦头烂额的问题也会随之而来。

提前做好功课 买房不吃亏

多逛几个盘, 选到最优房

回忆起自己的购房经历, 不少业主都用“冲动”来形容。“当时买房的时候也看了几个楼盘, 但是看到最后就烦了, 而且做的功课也不够, 就凭第一印象了。”购买了凤歧路附近某楼盘的王先生说起了两年多前自己的购房经历, “当时并没有很满意这个房子, 但是在置业顾问的狂轰乱炸中, 就觉得这个房子非买不可。现在房子交房了, 小区问题有点多, 对这个房子并不满意。”王先生称, 买房的时候, 对小区的容积率、绿化率、物业服务、人车分流、房屋类

型等知识都没有了解, 交房后才明白这些内容与住房的舒适度息息相关。

“现在很多刚需购房者很容易被价格吸引了, 比如广告上打的4500元/平起, 觉得这个房子很便宜, 但是到了现场, 发现均价大概在6000元/平左右, 因此一定要分清起价和均价的区别。而且房子的容积率以及楼间距也很重要, 楼盘占地面积小, 但容积率大的话, 说明小区涵盖人口多, 会影响小区的舒适度。而楼间距会影响房子的采光, 购房前购房者

要对自己想要的楼层房间有一个初步的采光时间预计, 尤其是低楼层的住宅。不然交房后发现采光不达标, 会让购房者追悔莫及。”业内人士刘先生, 已经购买了四套房屋, 说起购房的相关知识, 头头是道, “但是最建议购房者在买房前多走几个楼盘, 在看的过程中认真听置业顾问讲解, 不清楚的及时问, 这也是一个学习购房知识的过程。看了几个盘后, 多方比较, 这样才能保证买到比较心仪的房子。”

房贷先了解, 买房能省钱

而在选定心仪房屋后, 不能办理贷款的购房者, 也让不少家庭和置业顾问头疼。“每次开盘或者加推, 都会有几个办不了贷款的客户。”西部新城某楼盘置业顾问张女士告诉记者, 总会有购房者在购房前不了解自己的贷款条件是否符合, 比如现在很多人使用信用卡不小心, 导致征信记录不良, 银行贷款审核无法通过, 最后交了房子的定金, 却又无法通过贷款等其他方式支付房款, 最后只能退房, “这样既让购房者损失了几万块钱的定金, 又让我们很无奈。”张女士称, 现在在购房者最后敲定购房前, 她都会让购房者先去银行查查征

信记录, 看看是否满足贷款条件, 再交定金购房。

对于房贷利率等相关政策, 也会因不同银行不同楼盘而有差别。“银行并不是针对所有的购房者都执行一个利率标准, 有些利率优惠, 只针对银行的个别合作楼盘而定。”张女士表示, 在她服务过的几个楼盘项目中, 曾经出现过同一家银行针对不同的两家楼盘执行不同利率政策的情况, 因此建议购房者在购房中, 也可以先了解各个楼盘合作银行的贷款利率。“有时候面积大小差不多的房子, 走商业贷款的话, 9折利率与基准利率的还贷额能差个几十万块呢。”

面积留误差, 落户很简单

在市区购买90平方米以上的新房, 就可以落户的政策众所周知, 然而对于王先生来说, 却因为这个落户政策郁闷了很久。“我买房的时候, 看户型图面积是91, 交房时的实测面积成了89平, 就差这两平米, 落不了户了。”王先生是2011年购买了南部一社区楼盘, 据他说, 当时看到实测面积数据的时候, 他很生气, 却投诉无门, “我想落户, 所以希望面积能大一点。”于先生说, 这样的情况就像中彩票一

样, 他的邻居郭先生, 已经没有了落户问题, 房子的实测面积却是90.15平米, 然而却因为0.15㎡, 却要按1.5%来征收契税, 也让他觉得非常不合算。

对此, 房管局有关人士表示, 购房合同上的面积和交房的实测面积误差在正负3%, 属正常范围。购房者如果想购房落户, 买房的面积一定要有足够余地。

(楼市记者 韦超婷)

记者手记

涨跌之间的心情

小杨是个保守的人, 挣的钱要牢牢攥在手里才能安心。平稳的理财产品是他的首选。工作五年, 他利用攒的钱加上家里的帮助, 贷款买了一套两居室住宅。可是参加了一次同学聚会后, 小杨心里开始挣扎。

同学小王在银行工作, 虽然工作年限并不长, 可是利用手头的闲散资金已经挣了几万元钱。差不多的工资水平, 小杨和小王的生活水平却差了不少, 这让小杨心里不是滋味。难道他的稳健理财方式也需要转变了?

小杨找到小王, 让他帮着买了2万块钱的股票基金。可是没成想, 买了之后, 股票就一直跌。看着不断缩水的基金, 小杨后悔了。“还不如老老实实存着, 挣不多但是不会缩水。这么一跌, 一个月的工资就没有了。”小杨想起自己每个月还有近4000元的房贷, 觉得未来的

生活水平还将会一直降低。

8月26日, 央行决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率, 以进一步降低企业融资成本。这消息一出, 美股期指暴涨, 欧股涨超4%, 原油涨幅扩大逼近4%……涨跌之间就是这么神奇, 小杨算了算自己一个月也能少还70多元, 他的心里也放松了不少。

小杨觉得国家政策真的是一味神药, 让涨跌在瞬间。但是第一次试水的失败让他对股市失去信心, 虽然钱不多, 可是幅度太大, 他有点承受不了。“还是买房靠谱, 不仅能有的地方, 降息之后成本也降了。”

像小杨这样的投资者不在少数, 第一次尝试了股票, 却尝到了暴跌的滋味。小杨随后调整了自己的心态, 他决定忽略股票跌增添的苦恼, 享受降息带来的福利。涨跌之间的心情, 就在一瞬间。

(楼市记者 马韶莹)

2015济南购房政策一览表

二套房认定	(一)2014年7月10日起,在济南购买住房(新建商品房和二手住房)的,不再实行限购,同时购买套数也不再受限制。办理相关手续时,不再核查情况,不再要求提供户籍,纳税或缴纳社会保险等相关证明。 (二)以家庭为单位,首次购买房产及拥有一套房产,但家庭成员名下没有房贷记录,在济南购买住宅算做首套房。 (三)以家庭为单位,家庭成员名下有房贷记录,再次购买住宅算做二套房。					
商业贷款政策	首套房	首套房最低利率为基准利率的0.7倍。首套房贷款还清,二套房可按首套房贷款政策执行。对三套及以上的贷款购房者,银行可根据情况自主决定首付款比例和贷款利率水平。	首套房	首付三成, 利率下限七折		
	二套房		二套房	首付四成, 还清贷款后, 首付三成, 利率下限七折		
	三套房		三套房	银行可根据情况自主决定首付比例和贷款利率。但目前能提供办理三套房贷款的银行不多		
公积金政策	首套	名下无房无公积金贷款及拥有1套普通自住住房并已结清相应购房贷款(含商业住房贷款和住房公积金贷款)的家庭	首付20%	1-5年:利率为2.75%; 5年以上:利率为3.25%	最高限额50万,不超过房款70%(90平米内,不超过房款80%)	限贷要求: 三套房不予受理住房公积金个人贷款申请。
	二套	拥有一套住房但未结清相应商业住房贷款的家庭	首付60%	同期利率上浮10%	最高限额:50万元,不超过总房款40%	
济南市区购房落户政策	允许符合下列条件并实际居住、有合法职业的人员本人及其配偶、未成年子女可以迁济落户: (1)在济南市区购置建筑面积90平方米以上新建成套商品住宅并取得房产证(含办理抵押贷款房); (2)在济南市区购置建筑面积90平方米以上成套二手商品住宅并取得房产证两年以上(含办理抵押贷款房)。同时,要关注相关注意事项。居民申报购房落户迁入时,该商品住宅内应无其他人员的常驻。购房落户应在济南市市区购买的商品住房,其建筑面积以房产证登记的建筑面积为准,不包括地下室、车库面积。					
购房后主要税费	契税	按照现行契税政策,个人购买住房实行差别化税率。根据规定,个人购买普通住房,且该住房为家庭唯一住房的,住房建筑面积90平方米(含)以下,按1%的优惠税率征收契税;90-144平方米(含144平方米)按1.5%的实际税率征收。144平方米以上,按3%的税率征收。购买非普通住房、二套及以上住房,以及商业投资性房产(商铺、办公写字楼、商务公寓等),均按照3%的税率征收。				
	住房维修资金	首期交存标准为:别墅每平方米20元,未设电梯的多层房屋每平方米60元,设有电梯的房屋每平方米120元。				
	物业费	根据《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》规定,最低一星级物业费为1.05元/月·平方米,最高五星级为2.15元/月·平方米。具体服务费视具体楼盘而定。				