

# 想要买房，年底出手最划算

## 优惠措施、利好政策多，正是买房好时机

今年有购房打算的王先生一直在等待一个好的购房时机，因为他听说一般年底的房价比较优惠，现在12月过去一半了，王先生还没出手，这时他听说明年初接近春节又有大优惠。等待中的王先生有些焦急，他即怕没买到最优惠的价格，又怕自己已经错过了好价格。实际上，拥有王先生这样心态的购房者不少，而年底或年初哪个时段买房能得到更多的实惠呢？

今年年中的时候，王先生凑够了差不多首付的钱，便开始慢慢看房了。“房子倒是看中了一两套，觉得还不错，可惜价格觉得有点贵，朋友都建议说年底优惠多，所以一直在观望。”王先生说，近半年里，每隔一段时间他就去售楼部转转，活动时不时有，可是并没有太多实际优惠。

好不容易等到12月了，王先生也看到了部分商家给出的折扣信息，有的甚至在每平方米4000元左右徘徊，熊先生觉得可以下手了。

现在不少购房者认为到了年底，商家要冲量，所以价格更优惠。对于这种看法，业内人士称，如果是下半年买房，一个基本原则是最好在11月以后，而其中的讲究不是单纯的商家要冲量，因为并非每个商家都有这样的需求。

为什么说下半年买则最好在11月以后呢？该业内人士称，其一，按照房地产市场往年的惯例，9、10月份才是购房高峰，常常到了年底就开始转入淡季了。很多开发商会因年底资金回流问题，利用优惠措施，利好政策等开展年底促销。为配合销售，开发商会在这个相对较淡的季节，推出一些特价房吸



引最后一拨购房者。但这也意味着价格上，购房者在确实能得到一定的实惠，可是要注意的是特价房不多，而且特价房户型受限制。

年底或是年初接近春节期

间到底哪个时段价格最优惠，通过走访，无论是开发商或是业内人士也无法给出一个肯定的答案，但是总的说来，他们认为年底的价格不会上涨，商家优惠活动也较多。

# 公积金贷款后，辞职了怎么办

## 只要按时还贷不会产生影响，不用改商业贷款救急

如果办理了住房公积金贷款，却又不原单位就职工了，而新单位又没有公积金，那么，该如何继续交纳房贷呢？

## 新单位无公积金 房贷会不会被封停

市民张女士最近遇到了一件让她欢喜让她愁的事情，欢喜的事情是最近有一家她心仪已久的公司向她伸出了橄榄枝，并且该公司开出的薪酬福利也让她非常满意，这次跳槽对张女士而言无疑是年前大惊喜。

张女士说，她在现单位已经供职10余年，如今单位已经越来越不景气，不仅一直在裁人，而且工资也是一降再降，每个月拿到手的工资只是刚刚够她还房贷，其余的生活开销都是靠她以前攒下来的“老本”过日子，并且这个“老本”也快被她花光了。

所以当现在这个公司来挖她时，她就毫不犹豫地答应了，无论是新工作还是新工资，都让她十分满意，该有的保险也一样不少。但是，对方却告诉她没有住房公积金。这让张女士在心里打了个问号，没有住房公积金，那她之前用公积金办理的房贷该如何处理呢？

原来两年前，张女士用住房公积金办理了房贷，虽然说每月单位交给的住房公积金没有多少钱，但她用公积金办理的房贷，利息却比商业贷款低很多。张女士十分担心如果新单位没有了公积金，那她现在的房贷该怎么办？是不是就会被公积金中心封停？



## 已经办完所有公积金贷款手续，不影响还贷

带着疑问，张女士咨询了一位多年从事房地产的金女士。金女士告诉她，如果其新单位没有公积金，那么她的公积金也就随之被封停，而她的贷款也必须由公积金贷款转成商业贷款。

这样的答案也让原本准备跳槽的张女士开始犹豫了起来。“可继续月供公积金贷款，不用改商业贷款。”某商业银行负责个人信贷的刘先生说，如果张女士已经办理了公积金贷款，那她再继续

存交贷款就行，张女士的这种担心是完全没有必要的。不过申请好贷款后，张女士必须按月还贷或提前还清，公积金停缴已经不影响还贷款了，但要确保你账户中每月有钱可还贷。

公积金中心相关人士也表示，如果张女士的公积金贷款申请已经批准，且办理完了所有手续，当她辞职或公积金停止，被封存，都不影响公积金贷款了，只是要按时往贷款卡中存钱，以免影

响扣贷款。

并且建议张女士最好还了第一次房贷后再辞职，可确保万无一失地不影响公积金贷款。因为现在以个人名义无法补交公积金，如果换单位，另一单位也因劳动合同原因无法为其补交没有来公司上班前那段时间的公积金。公积金贷款只有符合条件才能批准，而且利息低于商业贷款，贷款人好不容易符合条件办好了，切不可盲目地改用商业贷款。

## 个人也有望缴存住房公积金

的确，用公积金贷款买房，相信是许多购房者的第一选择。值得一提的是，近日，国务院法制公布了《住房公积金管理条例》的修订送审稿(简称《送审稿》)，公开征求意见。本次修订距上次《住房公积金管理条例》2002年修订已有13年之久，随着我国经济环境的变化和房地

产市场的迅速发展，住房公积金制度在实施中暴露出一些亟待解决的问题，本次修订将对原有的条例进行完善。

并且《送审稿》对缴纳公积金的人群范围也进一步放宽。目前实施的《住房公积金管理条例》中规定，只有正式单位的职工，才可以缴存住房公积金，个人和单位同时缴存。个体户、自由职业者等

则无法缴存公积金，也享受不了公积金贷款等政策。

而在新公布的《送审稿》中拟规定，除了单位及职工外，无雇工的个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，也可以由个人缴存住房公积金，并享有提取、贷款等权益，这对于一些灵活就业人员无疑是一大福利。

## 学区房还值钱吗

## 教育部今年 两提“多校划片”

自教育部考虑推行“多校划片”为学区房降温后，诸如《学区房白买了吗》等类似内容在网上热传。

2015年11月26日，在教育部召开的教育规划纲要实施5周年系列新闻发布会上，教育部基础一司司长王定华表示，教育部正在考虑推行“多校划片”，也就是一个小区对应多个小学初中，让买了学区房的家庭也不确定到底能上哪个学校。

王定华表示，将通过这种方式为学区房降温，同时加大查处力度，及时曝光择校现象，把就近入学落到实处。王定华还表示，继续推进义务教育均衡发展，鼓励有条件的地区试行市域均衡，同时通过学校联盟、集团化办学、划分大学区等方式，迅速扩大优质教学资源。

外界进行解读时，把教育部的这一表态和今年3月的一次教育部调研座谈会联系在了一起。

2015年3月31日，教育部在大城市义务教育招生入学调研座谈会上部署，各城市要在教育资源配置不均衡、择校冲动强烈的城区，推广热点小学、初中多校划片，合理确定片区范围，缓解“学区房”问题。

此次会上将重点大城市范围增加到24个，24个城市分别是：北京、天津、上海、重庆、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、厦门、济南、青岛、武汉、广州、深圳、成都、西安、福州、南昌、郑州、长沙、贵阳，并对这24个重点大城市2015年的中小学招生工作作出明确要求，要求这些城市所有县市区100%的公办小学、90%的公办初中要实现划片入学。

## 夫妻共同买房 双方应同时到场

目前夫妻共同买房的情形比较常见，共同买房时要特别注意几个方面，诸如签约、房贷申请以及交易过户等环节，都需要夫妻双方到场。此外，夫妻共同买房在证件准备工作以及申请房贷等方面，也需要注意一些细节。

### 带齐证件

夫妻双方一定要把结婚证、户口本都带上，这样才能完成登记，除了在办理产权证的过程中需要夫妻共同到场之外，在共同申请房贷时，则需要提供夫妻双方的收入证明，如果两人为非本地居民，还需提供双方1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明，否则按照非本地居民贷款政策对待。当然，在办理按揭贷款时，如果其中一人收入较高，通过资质审批不成问题，另外一方的收入证明则无需提供。

### 提前约定好份额

对于这种夫妻共同购买的房子，一般是规定夫妻双方共同共有，就是夫妻双方享有平等的所有权。如果说是准夫妻，还没有领结婚证，是由双方共同出资购买，是不能办理共同共有的，因为还没有领结婚证。那么，建议双方按出资额，办理这种按份共有，就是在办理手续之前提前约定好份额。

根据相关法律规定，所有者可以选择共有形式，如果是选择共同共有，则双方享有的权益相同；如果按份共有，则需要提前分割，并在房产证上载明。另外还有一些比较特殊的情况也是要注意一下的。

如果是由于之前不了解政策，将共有的房子登记在了了一方名下，也可以增加共有人的。增加共有人也是需要夫妻双方先到公证处办理一个赠予公证，由单独拥有的一方赠出一部分份额来，然后办理手续就可以了。