

房博士支招

开栏语

随着各项政策的出台与落实,在逐步完善的市场环境下买房、租房有哪些环节要关注呢?晨报特邀业内知名专家做客《房博士支招》栏目,为买卖二手房者和租房者支招答疑。针对目前读者较为关注的如何找中介看房热点问题,第一期特约中大恒基副总经理付严房博士出场。(如有问题或是建议给房博士,请发邮件: ysn80@163.com)。



本周做客房博士:付严 中大恒基副总

读者李先生:中介公司在带客户看房前,都让填写“看房确认单”,有陷阱吗?

房博士付严:签订“看房确认单”是买房、租房的必要步骤。“看房确认单”有两个意义,一是中介公司对业务员工作量的考核,经客户签字后,可证实,业务员确实是带客户看房去了,避免业务员“开小差”。第二,看房单也是对业务员所付出劳动的一个保护措施,避免客户经中介公司带领看完房之后,再与房主私下交易,客户签订“看房确认单”是对业务员劳动成果的尊重,所以,客户大可不必与“看房确认单”较劲。签订即可,但要注意,如果有中介公司在看房前要客户缴纳看房费,客户可拒绝。正规中介公司不会要求客户交这笔费用。

读者李女士:买二手房时,房屋中的设施配备是否需要另付费?

房博士付严:目前,绝大多数二手房都是居住后腾出的旧房,一般家用设施较为齐全。因此在购买二手房时,诸如空调、煤气或电热淋浴器、电话和闭路电视设备等设施是不会拆除的,这些设施是否收费要与原房主协商,约定后体现在购房合同中。按照以往经验,多数房主会将上述设备的费用囊括在房款中;当然,也不排除有单独结算的可能,目前还没有统一的约定。

此外,如果原房主不需要出售房中的家具、电器等物件,尤其是以投资为目的的购房人可通过协商等方式,以相对低的价格留下这些物品,还是物超所值的。

晨报记者 王丽娅

买房减压 4大攻略

承受着六次加息的还款“压力”,抵御着十次上调存款准备金率减少发放贷款总量的“冲击”,好不容易熬到了2007年末,还必须“强迫”接受二套房贷新政的“变卦”。一年内宏观调控如此命运多舛。有置业升级需求的买房人难免心生疑问,如果今年政策出台持续频繁,还能贷款买房吗?伟嘉安捷专业机构在接受记者采访时强调,正确解读各项政策,可通过重组贷款方案实现置业升级。

招数 1:以房换房

“置业升级”群体可转换贷款思路。拿贷款买房来说,如果房贷者自身有房产,可以通过“以房换房”的形式进行操作,这样也可以将超出房屋本身市场价格的部分钱款通过贷款的途径来解决,实现置业升级。

招数 2:勿忘公积金

虽然在“12·11”二套房贷新政中将“公积金”贷款也纳入政策严打的“限令”范围内,但是如果置业升级群体的家庭人均住房水平确实低于当地平均住房水平,那么这部分人群在贷款买房时还是可以按照首次置业的贷款条件执行,并不影响“置业升级”计划。

招数 3:提前还贷

房贷者如果不符合首次置业的贷款优惠条件,但又因父母、子女或者工作地点变更等现实因素需要二次置业,那么可以先按照政策要求进行贷款买房,然后在资金状况缓解的情况下选择提前还贷,也可以满足改善居住条件的计划。

招数 4:申请抵押消费贷款

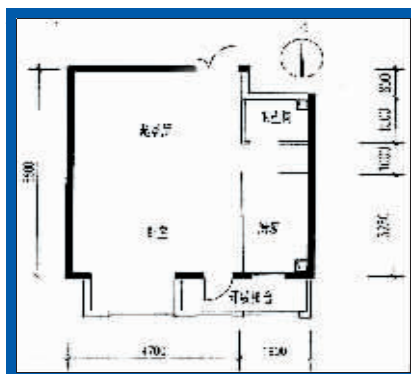
伟嘉安捷专业人士介绍说,只要阐明正当理由,融资急等钱用还能依靠抵押消费贷款。不过有一条硬性规定,房贷消费者必须能够阐明正当理由,而且只能用于买房、装修、买车、出国或者留学。特别提醒的是,银行在审核“抵押消费贷款”用途以及借款人资质时与以往相比更加严格,并严令规定五环外的房产不予批准“抵押消费”贷款。

据悉,目前央行通过提高贷款标准,增加审查步骤,加强真实性审核,不发放无指定用途、无真实交易的转按揭住房贷款等政策“框架”控制贷款流向,增加风险防范,以保证银行贷款资产的安全性。

晨报记者 王丽娅



朱江/漫画



房源:万年花城3期1号楼
建筑面积:56.9平方米
户型:一居室 大开间
性质:商品房
结构类型:板楼
朝向:正南向
楼层:9/15
结构:钢混
装修状况:毛坯
物业费:1.92元/平方米/月
建成年代:2006年底
起拍价:70万元
联系电话:13910090012

房主报名参与房源拍卖请发送短信至10601086650946,内容请按本栏目刊出的房源基本资料发送,并留下署名和联系电话。

纸上拍卖 开栏语



万年花城三期实景图

房主介绍:本户型12层以下是标准层,有两个阳台,一封闭一开放,开放阳台物业允许封装。站在阳台上能看到小区园林和广场,采光好无遮挡。此外,室内空间大,可以分割成一室一厅。

专家评价:“我爱我家”六里桥南里店工作人员介绍,根据万年花城项目以往的销售房源和当地房价水平进行评估,该房源由于朝向较好,楼层合理,2006年底建造属于次新房,目前市场价应该在12000元/平方米;同时由于该房户型较小,房源较新,因此贷款评估应该在10000元/平方米。同时,该专业人士从所处区域、交通和配套对该套房源详解如下:

1、区域描述:万年花城地处丰台西南三

如果您想卖掉自己的房子,可参与《纸上拍卖》栏目,我们将对房源、房本等信息实地核实后免费刊登,并邀请专业人士对房源进行客观评价,希望能通过这一平台帮您与买家架起沟通的桥梁。

环核心发展地带,首都经贸大学紧邻使其浓厚的文化氛围较早形成。此外,中国物资总公司和一些大型的物资公司坐落于此,潜在消费需求市场较大。随着北京市政府加大对南城建设的投入力度,以现代化交通条件为依托的新型区域中心正在形成。目前,受地铁9号线开工建设的影响,万年花城的二手房均价已达到12000至13000元/平方米,与同楼开盘价相比,涨幅超过50%。

2、交通状况:该小区位于北京西南三环路和西四环以及京开高速路的楔形区域,车辆分流条件良好,为自驾车出行提供良好的条件;其中包括300路、820路、744路、351路、719路、937路、49路等14条公交直达;973路、757路、857路、977路、927支路、830路、730路、特8等则在小区相对较近的三环主路设站。此外,正在建设的地铁9号线将为该社区居民的未来出行带来更大的便捷。

3、商业配套:万年花城附近有新华特超市和国美电器商城,同时该小区配套商业街在逐步完善中。由于该小区建设年代较新,所以大型商城和休闲购物场所有待提升。

晨报记者 王丽娅

新视角

2008年二手房进入“慢牛”时代

虽然加息成为年度宏观调控的主题,但从2007年整体来看,楼市的反映略显麻木,市场表现为房价持续高涨,消费者交易热情有增无减。展望2008年二手房的走势,21世纪不动产高级分析师孟奇阐述了以下几个观点:

一、众多利好因素支撑 房价持续看涨

孟奇认为,政策调控虽然对投机需求起到了一定的抑制作用,但对国家经济增长、人民币升值预期带来的资产价格重估,人口红利和城市化进程带来的居住需求的增

长,2007年被唤醒的大众投资理财热情与投资渠道的匮乏等其他造成房价上涨的因素并没有产生根本的动摇。因此即使今年出现短期价格的调整,也不会影响到房价长期获得众多利好因素的支撑,整个市场房价继续看涨的格局不变。尤其针对一些供需矛盾突出的城市,价格深度回调的可能性不大。

二、前8月北京二手房 房源供应趋紧

2008年奥运会的召开,是今年北京的一件大事。尤其是外地及外国游客大量涌入北京,使得短租

市场火热,不少有出售意愿的业主推迟卖房时间,打算转入租赁市场赚取更丰厚的利润,导致今年前8个月二手房买卖市场的供应情况会受到一定影响。

此外,今年国家金融政策的从紧,对于开发商与业主的资金将是一个考验。再加上对投机投资性需求的抑制,预计2008年上半年楼市依然会面临比较严峻的形势。不排除个别项目和业主受政策影响资金周转紧张而低价出售,尤其是前期部分投资价值被高估,出现非理性上涨的项目可能会率先受到波及,而被迫作出调整。但这种情况不足以影响到整个市场。

三、二手房“慢牛”格局 成型

孟奇分析认为,今年市场低迷可能会比2007年持续得更久一些,同时二手房总体价格会在真实需求的推动下趋于稳定,形成稳中有升的“慢牛”格局。

孟奇预测,由于供需矛盾无法获得根本解决,仅仅通过抑制投资需求来扭转供需不平衡,观望只是暂时的。从长期来看,只要有利于价格增长的上述基本因素未变,楼市就很难转为全面下跌。

晨报记者 王丽娅

二手房行情

5号线周边售价与租金

天通苑北	9000-9500	1600-2000
天通苑	9000-9500	1600-2000
天通苑南	9000-10000	1800-2000
立水桥	9500-11500	2000-2400
立水桥南	9500-11500	2000-2400
北苑路北	10000-11000	2200-2600
大屯路东	14000-15000	2500-2800
惠新西街北口	13000-15000	2600-3000
惠新西街南口	13000-15000	2600-3000
和平西桥	15000-16000	2800-3200
和平里北街	15000-16000	2800-3200
雍和宫	16000-18000	3000-4000
北新桥	17000-18500	2800-3500
张自忠路	16000-17000	2800-3500
东四	17000-18000	3000-3500
灯市口	---	---
东单	16000-17000	2800-3500
崇文门	15000-16000	2500-3000
瓷器口	14000-15000	2200-2400
天坛南门	---	---
蒲黄榆	11000-12500	2000-2400
刘家窑	11500-12500	1800-2000
宋家庄	11000-12000	2000

备注:1、图中所列5号线站点周边价格分别是:二手商品房两居室成交均价(左侧,单位为元/平方米)、普通住宅两居室租金(右侧,单位为元/月),成交时间结点为2008年1月2日至1月9日。

2、图中二手房的售价及租价主要以两居作为参考,二手商品房的面积在80至120平方米;其中天通苑三个站点周边比较特殊,因为周边存量主要以二手经济适用房为主,两居面积可能达到130平方米,因此其租价浮动区间比较大。以两居为参照,其出售单价一般比一居低500至1000元/平方米,比三居高300至500元/平方米。

数据由链家地产市场研发中心提供。晨报记者 王丽娅