

# 2017购房“末班车” 你要上车吗？

本报记者 龙雨晴

年底买房好还是年初买房好？每年到了11月份，不少购房者都会纠结这一问题。此时传统意义上的“金九银十”已经过去，一句“年底不买，一年又白忙”的熟悉话语又开始刷屏。在今年“房住不炒”的大背景下，在经历了数轮的调控周期下，业内人士普遍认为，此时是刚需购房的好时期，而投资型购房者则需谨慎。



## 年底促销活动多

为什么许多人选择年底买房？这和往年开发商年底的动作有着很大关系。

“很多人都认为年底是不错的买房时机，因为部分开发商可能迫于销售压力推出优惠措施吸引购房者。根据以往的惯例来说，确实是这样。”有着多年房地产销售经验的林女士告诉记者，临年底，面临资金回流问题，一些开发商会利用优惠措施开展促销，比如推出特价房来吸引购房者，打起“价格战”。不过，她也表示在楼市销售淡季，开发商推出的特价房源许多都是楼层和位置不太好的房源。因此，对于要求高的买家来说，不一定能选择到心仪的房子。但是，对于要求不是很高的买家来说，确实是一个不错的购房时机。“这个时候，购房者如果多花时间和精力多跑几个楼盘，或许能淘到性价比高的房源。”林女士表示。

业内人士认为，买房时机不是绝对的，因为不同地区、不同板块、不同地段，甚至是同个地段不同楼盘，房价都存在差异性。纵观郑州市场，近期开盘的项目销售冷热不均情况也恰巧印证了这一观点。而从政策的层面上来分析，此时可以说是政策调控较严的时期，而这也是开发商拿时间换质量的绝佳时期。我市某房地产专家预测说，在很多开发商依然没有

完成全年销售指标的情况下，十一月将会是他们全年最后的冲刺机会。“未来的两个月时间内，开发商将会加快步伐持续推货上新，尤其是品牌房企的价格优势或将更明显。”该专家表示。

## 银行信贷额度紧张

年底买房可能会有房价优惠，但是从信贷的角度来看，年底申请房贷可能等待期会较长。而今年这种表现或将更加明显。各地央行数据显示，今年前三季度，各地银行住房贷款新增投放量均缩水。

业内人士表示，银行房贷额度紧张的主要原因是在整体房地产调控的基调下，房贷投放限制增多，投放额度大幅减少。融360分析师李唯一表示，进入第四季度后，银行房贷额度问题将更加明显，银行将严格控制房贷增量。

据了解，目前全国首套房利率已经连续上涨九个月，郑州首套房利率也有所上调，而综合当前房地产市场调控和利率市场化的大环境分析，房贷利率或许仍有继续上浮空间。不过，也有业内人士发现，进入第四季度，在不少银行信贷额度吃紧的背景下，房贷利率调整的悄然出现分化。“房贷利率水平的分化体现了保刚需的取向。”业内人士表示，从目前全国首套房和二套房贷款利率来看，首套房贷款利率

上浮多在5%~10%，但二套房贷款利率上浮比例则达10%~30%。未来这一现象可能在郑州也会有所体现。

业内人士表示，房贷利率的分化实际上符合目前调控政策的取向。今年以来，商业银行个人住房贷款增速有所下降，特别是下半年以来贷款额度收紧，审批速度放缓。同时，受市场流动性趋紧影响，个人住房贷款利率有所上升。这虽然有助于抑制投资性和投机性需求，但也容易“误伤”刚性需求和改善性需求。政策调控使得房屋回归居住属性后，投资用途的交易会大幅度降低，银行对于购房贷款审核以及额度把控将会更加严格，其他途径的贷款使用范围也将受到监管，总体流入房贷市场的资金会受到限制。

判断买房子时机既要看房市也要看贷款。我市某楼盘的营销负责人表示，购房时要注意政策层面的转向，进而判断房价的大致趋势。

## 刚需迎来好时期

分析了这么多，现在到底是不是买房的好时机呢？事实上，在“房住不炒”的主旋律下，在密集的政策调控下，开发商已经很难有大幅的提价空间。最严调控期往往也是最佳购房期，此时，购房者也会更加理性。

临近年末，在如今的市场形势下，业内人士表示，首先，投资者需谨慎。如今，政策各方面收紧，投资者没有必要强行购房。从房价来说，目前房价已经处于较高的位置，投资的话有较大的风险。而且，房地产调控政策也很明显在打压这种投机性的行为，所以存在不确定的风险。尤其是靠信贷支持的投资者，风险会进一步扩大。其次，刚需型购房者要把握住政府调控、稳定楼市带来的时间窗口，只要有经济能力，有合适的房子，该出手时就出手。此时刚需型购房者应密切关注市场，结合自身情况，择机购房。而对于改善型购房者来说，则迎来了挑选好产品时机。目前在“房住不炒”的大环境下，在优胜劣汰的竞争背景下，不少开发商在产品打造上“八仙过海各显神通”，产品向着高品质精细化的方向发展，深研居住属性，亮点颇多，给改善型客户提供了多样化的选择。

“买房一定不能跟风。”林女士说，有些人自己没有仔细了解相关的政策，也没有从自己的实际出发，在买房时，总是向别人咨询意见，把“买还是不买”寄托在别人的意见上。虽然别人意见会有参考价值，但是最重要的是了解自己的需求。如果不是专业人士，给出的意见通常都带有较强的主观意识，不同的情况，买房时机也不同。



## 楼市采风

栏目记者 龙雨晴 整理

### 多地上线官方住房租赁平台

近期，全国多地政府相继亮出了租房“利器”——官方租房服务平台。由政府统筹的官方住房租赁平台有望解决租赁市场弊端，打破供求双方信息不对称、信用不完善的困局。

### 成都住房租赁交易服务平台(试运行)

日前，成都住房租赁交易服务平台就开始启动试运行，这个平台包含“我要出租”“我要租房”“签约备案”“企业名录”“我要找中介”“评价信息”“信用信息”“租金水平信息”“人才安居”“公租房”等12个板块，基本涵盖了政府保障性质和社会商业性质的房源。

在这个平台上，业主可以发布自己的房源信息，发布时需要填写如身份证号、产权证号、商品房合同备案号等房屋相关信息；而租客若想租房可通过搜索小区名称、地址、房源核实码等9种方式来搜索，租客还可以在平台上查询到该房源的核验情况等相关信息。目前，成都22个区(市)县范围都可使用这个平台。

### 杭州市住房租赁监管服务平台

近日，杭州市住房租赁监管服务平台正式上线试运行。该平台不仅涵盖个人业主出租房源和政策性住房，还包括时下最热门的长租公寓，而在个人房源中，每一个房源都有标明“个人自主出租”以及实名认证和提供的联系方式。此外，房屋的配套设施还以图文加以说明，让用户一目了然。

另外，个人想要租房不仅可以在首页上浏览和选择已经租房的房源，还可以在“个人求租”频道发布自己的租赁需求。值得一提的是，该平台还涵盖了“居住证预约办理”“居住房屋租赁合同备案登记在线办理”“公积金提取在线办理”等一站式服务。

### 广州“阳光租房”

日前，广州名为“阳光租房”的房屋租赁信息服务平台正式上线对外服务。与上述两个官方租赁平台相似，广州的“阳光租房”基本也涵盖了上述功能，但广州在个人信息管理方面似乎更加严格，如果用户未注册登录，就无法看到业主的个人信息和联系方式，而要注册登记则不仅要提供头像照片，还要上传身份证照片。

此外，广州“阳光租房”上除了几个标配的功能以外，还有当月备案和放盘的数量统计，物业类型包括商业、工业仓储和办公楼的出租情况。截至10月26日，阳光租房平台已有186套房源可租，来源基本为大型知名长租公司和官方机构，据悉，还有知名的地产中介也将陆续在此上线自己的房源。

此外，还有一大波城市的官方租赁服务平台在路上，如北京也在近日宣布将与京东合作建设“北京住房租赁监管平台”，深圳、佛山、厦门、武汉等城市正在积极筹备中。



## 楼市速递

### 正商业主运动会举行

本报讯(记者 刘文良) 11月5日，正商业主“第六届”业主运动会在正商智慧城足球运动场举办。正商所属社区组成28个代表队，共计5000余人精彩亮相。

一大早，5000余名业主代表便准时到正商智慧城足球运动场集结，每个社区都打着各种色彩的队旗，业主代表统一着装，共同分享着正商物业为业主举办的体育运动盛会。

正商物业总经理林晓表示，在本届业主运动会上，正商物业推出了更丰富多彩的运动项目：拔河联谊赛、田径赛跑、乒乓球赛、羽毛球赛、篮球赛、一分钟跳绳、袋鼠跳、家庭三人四足等，给业主营造一个和谐、幸福、安全、有归属感的生活乐园。

据介绍，正商业主运动会是反映业主生活状态的一面镜子，是正商物业人、业主和社会融合的一条情感纽带，是正商物业为业主搭建的集健身、娱乐、文化交流的平台，是促进业主主友邻关系，丰富业主业余文化生活，提高社区精神文明建设，改善社区人居环境，打造社区文化名片，提升郑州市在全国范围内的城市等级及品牌美誉度的重要举措。更是正商地产在高品质建造、高品质服务、高品质配套硬件建设的基础上，增强软实力战略实施的核心组成部分。

### 万科誉举办香薰蜡片DIY活动

本报讯(记者 张子静) 11月4日至11月5日，在万科誉营销中心，一场名为“馨见，一片迷人香气”的香薰蜡片DIY活动开启。活动特邀专业人士现场教香薰蜡片的制作方法，客户们也参与其中，制作属于自己的一片芬芳。

活动当天，工作人员早已将活动要用的材料充分准备好，治愈的香薰、优雅的花、天然的植物，所有所需物件，精致地摆放在，还没开始，香气就已经弥漫了整个售楼部。

在专业老师的帮助下，大家挑选自己喜欢的香味，搭配钟意的花草，制作属于自己的一片芬芳。此次香薰蜡片DIY活动，除了让客户们都获得了一份精致小物件外，同时也体验了一场DIY的乐趣。

据了解，在本次活动到访客户中，有的人除了来体验DIY活动以外，还对万科誉项目本身有着浓厚兴趣，不论建筑面积约22平方米的装修公寓，还是建筑面积约32平方米、65平方米的LOFT，都吸引了不少客户。在工作人员的陪同讲解下，到访者对万科誉有了更进一步的了解。



## 荐盘手记

栏目记者 龙雨晴

# “和”社区带来“和”魅力

一个好房子，仅有舒适的户型、美丽的绿化景观、实惠的赠送面积是远远不够的。那么好房子长什么样呢？它应该包括基于未来的社区建构，营造更加温暖、有机、有生命力，且开放的居住环境。近日，记者走进和昌林与城售楼部及景观示范区，感受它的“和”社区、“和”魅力。



### 探盘体验：

和昌林与城位于北四环北、天河路西，是和昌集团继森林湖后同片区又一千亩大盘。项目地处惠济区生态休闲片区，占地面积978亩，建筑面积100万平方米，容积率1.99，绿化率35%，主打生态宜居。林与城整体规划以居住为主，物业形态以低密小高、洋房为主且安置区与商品房区分离，居住舒适度较高。

项目建筑采用欧式英伦风格，有集中商业、商业街等共30万平方米商业配套，内部规划5所幼儿园、2所小学、1

所中学以及休闲会所。

项目首期开发有77~132平方米小高层、143平方米洋房，每个户型都有其独特的居住魅力。据销售人员详细介绍，项目77平方米两房两厅户型方正，客厅、主卧朝南采光佳，动静分离；89平方米三房两厅户型三开间朝南、采光极佳，户型紧凑，减少面积浪费；118平方米三房两厅户型餐客一体、过堂风保证南北通透；132平方米四房两厅户型，过堂风保证南北通透，U型厨房设计提升品质感；洋房一层户型下沉式庭院设计、私家车库方便生

活；洋房标准层四开间朝南，采光佳，餐客一体，提升品质感与舒适度。

### 推荐有+：

温馨的社区规划是和昌林与城的一大亮点。

2016年和昌提出“和社区”价值体系，以“共享社区美学”为理念，倾力打造“和沐人居”“和美生活”“和乐成长”“和善分享”四大系统。

作为郑州首个落地的“和”社区，和昌林与城将全面践行“和社区”全新生活理念，打造“有温度、有人情味儿的社

区”，实现“共享社区美学”的愿景。

据悉，和昌林与城规划有康体娱乐用地，提供从幼儿到老年的全生命周期生活，让各年龄层都有自己专属的活动空间。其中，蹦蹦乐园为孩子提供一个可以尽情撒欢的场地。而对于工作忙碌的上班族，和昌林与城还贴心特设社区食堂，提供第五就餐空间，温馨就餐环境，平民价格，让日常餐饮消费更加方便、快捷，选择也更加丰富。

项目地址：惠济区天河路与绿源路交会处西500米