

年末楼市“冲量” 购房置业需理性

唐明业 范志超

11月14日上午,位于北塔区玫瑰湾的晨曦·映资江城城市展厅正式开放,吸引众多市民前来参观。晨曦·映资江作为晨曦地产十周年之作,将打造我市首个江岸高档亲水产品,带来全新居住体验,提升人居品质。

唐明业 雷志远
摄影报道



临近年末,又到了一年一度的“楼市冲量高峰期”。不管购买新房还是二手房,消费者购房置业仍需保持理性。

目前,我市商品房销售价格趋于平稳,今年上半年部分项目住宅价格显示在4000—6000元不等,热销楼盘的价格与去年同期相比涨幅不大,如晨曦悦府均价达到5700元/平方米,其中“楼王”栋均价在6000元/平方米左右,乾道·桃源府首次开盘均价达4700元/平方米,悦江清华项目开盘当天均价达6280元/平方米,阳光公园里三期2#栋开盘时均价在4700元/平方米。

而近日,某中介公司推出东方威尼斯小区142平方米的四居室中层毛坯二手房,总房款为120万元,单价折算达8450元/平方米,比2019年市本级商品房均价5192.28元/平方米高出62.7%,接近省会长沙近郊楼盘的单价,如此高的单价和总房价让一些购买力不强的购房者望而兴叹。但对于看重学区房且有一定经济实力的购房者来说,东方威尼斯小区能近距离就读祥凤小学和市二中两所优质学校,自然成为抢手的“香饽饽”。

新房与二手房各有长短

随着当前换房需求扩大,大量的二手房进入市场,使得一部分购房者将目光投向二手房。正大房产经纪人小芳每天在微信朋友圈发布二手房信息,她介绍“近一段时间二手房卖得好,差不多每周都能成交几套。”

二手房具有两大突出优势:一是即买可即住,可以早日实现安家梦。许多人看中二手房,主要冲着成熟的配套和交通,生活便捷度和舒适度高。二是所见即所得,户型格局、楼层采光、小区物业等等,就连房屋有哪些潜在问题,都能比较直观地了解到,帮助消费者更加

科学地做出购买决策。

但与此同时,二手房也存在劣势。业内人士表示,如房龄相对较长,除了房屋有不同程度的损耗,社区的公共空间和设施配套稍显落后,难免会有花钱买旧的心理落差感。二手房虽然总价可能比一手房低,但买二手房除了准备首付的资金,还需准备各项二手房交易税费等费用,卖家的税一般也由买家承担,加起来也得好几万,还有旧房翻新也很烧钱。二手房买卖需要银行进行评估,如果现有的房龄过长,二手房买主向银行贷款则会受到影响,包括贷款年限和贷款额度。

新房销售人员则极力建议客户买新不买旧。首先新房的房龄短是一大优势,房龄短的好处不止体现在房屋新旧,还体现在贷款和产权年限。新房贷款可以达到最长年限。其次新房的交易流程相对简单,产权清晰明了。户型与时俱进,新颖合理,有更科学的布局、更友好的动静分区,更符合现代人的审美观和实际需求。挑选新房,不仅看价格、看品牌、看规划,还要关注楼盘的规模、园林、物业、文化教育等方面的性价比。

运用性价比优选

“我们同时预选了几套房子,综合情况都差不多,该买哪套一直拿不定主意。”这反映了大多数购房者内心的纠结。如选两套房,一套市中心的三居,一套位置稍偏的四居,总房价差不多。当出现这种情况时,可以选择估算一下房子的性价比进行决策。

性价比是一个可以量化的指数,购房者可以从购房需求的几个主要方面,诸如位置、价格、户型、物业、环境、配套、交通等方面列出各因素所占的百分比,然后对几个项目分别进行分值评定。性价比评定可综合多人的意见,综

合分值高的房屋可以优先考虑。

“如果光是图便宜,买了地段不好的、房型不佳的、没有学区的、生活不便的房子,那以后的日子也就只有你自己去慢慢体会了。”大祥区某楼盘销售人员对于纠结价格的客户善意提醒。俗话说“便宜没好货,好货不便宜。”房子的好坏可能会直接影响到以后几十年甚至一辈子的生活质量。

一般而言,开发商实力强,小区人气足,配套全,交通好,管理优,生活居家更有品质保证。大楼盘能带来和谐邻里关系,提高人居温馨感和幸福感,给人以向上向好的生活感受。目前,我市恒大华府、中驰第一城、恒泰珑湖等一大批规模较大的楼盘,对社区文化、教育、商业、生活配套的建设完善和对园林景观的投入相对较大。

根据自身需求量力而行

党中央在关于房地产“十四五”期间经济社会发展规划及目标远景的建议中,有如下阐述:坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,租购并举、因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。

作为普通老百姓,缺乏对市场的洞悉和分辨能力,把握不了扑朔迷离的房地产市场。买房基本要花上普通家庭半辈子的积蓄,甚至搭上二三十年的房贷。购房时,一定要结合自身需求和经济实力来买,别光想着一步到位,因为“一步到位”背后往往伴随着巨大的还贷压力,让整个家庭在数十年间都会负重而行,大大降低生活质量,增加生活压力,得不偿失。

不管今后市场走向如何,对于刚需群体来说,无论房价高低,只要手中资金充足,基本上是越早买房越好,能早日享受理想中的生活。



11月16日,坐落在阳光·公园里楼盘小区的样板房——紫龙阁、御龙阁在冬日艳阳下“颜值”满满,像一幅美丽的山水田园画。该楼盘坚持以建设充满人情味的公园社区为理念,打造40亩邵阳最美网红实景公园,打造13处网红打卡景点,营造自然优美的人文环境。目前,该楼盘已成为高颜值实力网红楼盘。

朱大建 黄永祥摄影报道

邵阳日报

审稿:朱长青 责编:羊长发 版式:严立 总检:尹一冰

房地产周刊

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

楼盘动态

中雅·学府雅苑项目正式启动

11月15日上午,中雅战略合作伙伴签约暨二期工程启动仪式在中雅·学府雅苑营销中心举行。上千名市民齐聚一堂,共同见证了项目启动盛况。

中雅置业以“致力营造健康居家生活”为开发理念,将中雅·学府雅苑打造成健康、环保、宜居的品质标杆项目。中雅置业总经理徐辉介绍,中雅·学府雅苑作为中雅时代广场项目的二期工程,由邵阳市中雅置业有限公司开发建设,项目位于市区核心地带,毗邻西湖路与邵阳大道,离邵阳高铁南站仅200米的距离。其周边教育、商业、医疗配套成熟。项目规划设计为简欧建筑风格,由2栋30层的高层和面积约2000㎡

园林围合,并采用封闭式管理。

“银行制定综合性服务方案,支持中雅置业的金融服务业务。”在与中雅置业签署战略合作协议时,市农商银行城南支行负责人表示,将构建和谐的银企关系,加强战略合作。同时,项目施工方邵阳市宝祥建筑工程公司代表对工程质量作表态发言:“将坚持以安全管理为核心,坚持质量重于泰山,确保精品住宅工程中雅·学府雅安全、优质、高效如期完成。”

据了解,中雅时代广场整个项目总占地约43亩,总建筑面积约12万平方米。由6栋电梯楼房、5栋公寓、2栋高层住宅组成,设计车位配比高达1:1.7,总户数580余户。(唐明业 李中强)

市房协开展商务礼仪培训



在商务礼仪专题培训中,学员们进入互动环节。唐明业摄

随着我市房地产企业商务活动的与日俱增,提升各会员单位管理人员整体素质、提高对外接待服务水平、树立良好公众形象尤显重要。11月14日,市房地产开发协会在魏源国际大酒店组织“传递你的温暖”商务礼仪专题培训。现场由中国知名礼仪学专家牛晓斐老师授课,150余名地产从业人员接受了培训。

“学礼仪、懂礼仪、用礼仪,有效提高服务意识,改善服务心态,可为企业创造良好的社会效益及经济效益。”据市房地产开发协会秘书长唐华平介绍,协会对本次培训做了精心策划和组织,邀请了知名礼仪学专家担纲主讲。牛晓斐教授是北京奥运会护旗手培

训团礼仪老师、中国外交部湖南省推介会礼仪小姐训练导师、国家教育部认定的高级礼仪培训师,从业18年,为多家企事业单位培训近500场,授课风格大方幽默,实用性强。

培训现场,参训人员热情高涨,在愉快的学习氛围中对商务礼仪知识有了全面深刻的理解。此次培训内容从基本礼仪入手,老师与参训人员之间展开互动,以“理论讲解+亲身示范”的方式,通过理论与实践的结合,达到寓教于乐的效果。“培训之后,要马上将所学知识运用到工作中去。”参训人员湘泰置业欧阳红艳表示受益匪浅。

(唐明业 王楚)

10月份70大中城市房价环比涨幅总体回落

国家统计局11月16日发布了70大中城市商品住宅销售价格变动情况。国家统计局城市司高级统计师绳国庆介绍,10月份70大中城市房地产市场价格涨幅保持平稳或回落态势。

10月份,各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅总体回落。初步测算,4座一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.2%、0.3%、0.5%和0.2%。二手住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月回落0.4个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.4%、0.5%、0.6%和0.9%。31座二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手

住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅与上月相同。35座三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.2%,涨幅比上月分别回落0.3个和0.4个百分点。

国家统计局同日发布的数据还显示,10月份全国房地产开发投资和商品房销售都呈现平稳增长态势。1月份至10月份,全国房地产开发投资同比增长6.3%,增速比1月份至9月份提高0.7个百分点。其中,住宅投资增长7.0%,增速提高0.9个百分点。

1月份至10月份,全国商品房销售面积133294万平方米,同比持平,1月份至9月份为下降1.8%。商品房销售额131665亿元,增长5.8%。其中,住宅销售额增长8.2%。

(据新华网)