

若资金周转出现问题,期房的风险性就会增加
社区成熟、配套完善的二手房则相对安全

楼市调控期 买新房 OR 二手房?



“此次调控政府态度坚决,如果开发商资金链断裂,期房的风险性就会增加;二手房则地段优越、配套齐全、社区成熟。我到底该如何选择才能确保安全置业?”本周二,刚需族赵女士致电本报坦言。

其实,新房PK二手房,谁能更胜一筹,几乎难以判定,只是在市场转变的特殊时期置业,多思考几分极为必要。

晚报记者 王亚平

某房屋经纪公司橱窗上贴满了近期挂牌的房屋

【案例】“我的新房,何时能入住”

在郑州某房地产顾问公司上班的小赵最近十分郁闷,工作心不在焉,与朋友聊天也是满脸愁容。原因就是购买的房子迟迟未交,占用了资金还无法入住。

(以下为小赵和记者的QQ聊天内容)

小赵:我这两周心都不在工作上,为房子的事闹心呢!

记者:咋啦,装新房?

小赵:要装的话就不闹心啦,房子质量存在很多问题,达不到交房条件,就强制交房。

记者:啊?

小赵:最近一直维权呢,很闹心。我们一百多位业主集体到主管部门反映情况了,但也只是解决了一小部分问题。

记者:这房子买的很早了吧?

小赵:2007年9月份交的首付款。现在不但要按时供月供,我还要为目前住所付房租。合同时间为2009年10月交房,结果临交房前几天通知延期到2009年12月底,后来又延续到2010年5月31日。

记者:那现在交房了?

小赵:今年5月31日,在楼梯外墙没有竣工,小区基础设施没有到位,无水,无电,开发商没有竣工验收备案表的情况下,强迫业主收房。如不收房按合同赔付开发商总房款1%的违约金。

记者:这开发商真该死!

小赵:呵呵,不能死,还等着给房子盖完呢!道路、绿化、消防都没有弄,连竣工备案表都拿不出来。

记者:摊上这事,真够倒霉的,你们只有继续维权了,别太着急上火。

小赵:愁死人了,严重影响了心情。

【分析】期房、二手房各领风骚

在聊天过程中,小赵还给记者传了他们维权的照片和网上大家的评论。

从照片上看,社区内道路还是土地,建筑垃圾遍地都是,除了建筑外立面尚能称得上大气之外,没有一处能够让人舒心的。

当前,在高房价的压力下,普通收入家庭购买一套房子无不是倾其所有,在办了按揭,交了首付款之后,人们便开始焦急地等待新房交房,这种心情买房的人大都深有体会。

然而,一时不慎,入了某些实力稍弱,且责任感不强的开发商之口,恐怕只有后悔的份儿了。

小赵买房时,正值2007年房价最高时,当时也遭遇了一轮楼市调控,至今不少开发商回忆起来,都称当时的调控让他们措手不及,资金周转困难。小赵的房子,若非开发商资金出现问题,也不会陷入如今的窘境。

而今又值楼市调控,安全置业不得不重新提及,那么新房和二手房谁的优势更明显?

买新房侧重的是以后的发展,比如地铁沿线的升值潜力就很大。且新房建筑外观现代感强,户型设计科学,甚至一些房子采用了较多的节能材料。

二手房的优势在于一切都看得见,其教育、医疗、交通等生活配套设施齐全成熟,不用等待,办了合同就可以入住。

但是期房存在一定风险,一旦交房,购房者会发现许多细节与开发商最初承诺的不相符合,如出现面积缩水、延期交房、偷工减料、建筑质量不达标、绿地减少等问题,不免让人觉得花了冤枉钱。

二手房房屋品质好坏一目了然,降低了许多购房风险,但想买到好的二手房也不容易,选择好的中介公司很关键。

【建议】房产品牌、物业、配套等要做细细考量

楼市调整期,购房者的消费信心原本就不足,一旦有合适房源,必须要出手时,做好必要的准备才是规避置业风险的基础要件。

“买期房时,大家最好选择品牌房企开发的房产,因为产品关系品牌形象,口碑效应一直是品牌房企的制胜法宝,开发商一般不会搬起石头砸自己的脚。”一位坚持购买某品牌房企产品的市民老刘总结道。

很有买房经验的老刘坦言,由于我国房地产发展水平还不是太高,市场鱼龙混杂,在市场好时,只要有钱都会买地盖房,开发商素质自然参差不齐。

尤其是近几年,物业服务逐渐成为考量一个社区价值的关键所在,品牌房企的社区一般都由开发商自己的物业团队或者聘请国际知名团队进行服务,好的服务会在无形中提升房产价值。

小赵房子的开发商社会知名度就不是很高,近两年还逐渐淡出了公众视野。

若购买二手房,则要尽量选择近几年交房的房产,其户型和社区环境会相对现代一些。同时也要谨防“一房二卖”的可能性,比如到房管局先做一个预告登记,这种登记是准物权性质的,一旦登记后,卖方再买卖也是无效的。

美涂士漆 健康家园

美涂士在“建材交易信用等级”评定中获AA+等级

近日,美涂士在“建材交易信用等级”评定中,凭借优质的产品 & 良好的信誉获得“AA+”最高等级。此项评定工作是根据商务部、国务院国资委《关于行业信用评价工作有关事项的通知》的要求展开,中国建筑材料流通协会于2009年12月启动“全国建材交易信用等级万家数据库工程”,在全行业内及上、下游相关企业中开展“建材交易信用等级”评定工作。本着“公平、公正、公开”的原则,经过专家近6个月的评选,名单终于出炉。

据了解,“建材交易信用等级”是我国建材产品及其原燃材料流通中最为重要的诚信指标,也是企业在商务交往中最为有用的指标,更是企业在商品社会中的形象体现。“建材交易信用等级”评价还将成为企业融资上市的重要参考,以及大型建筑、建设企业招标采购的主要依据之一。

“AA+”级别是在涂料行业里的最高级别,获此评定,是有关部门对美涂士的极大肯定和认可,再加上国家给予政策上的优先支持,无疑是锦上添花,为美涂士未来发展带来强劲的动力,也是美涂士“涂料下乡”工作的助推剂。

虽然“建材下乡”具体实施政策还没有出台,但美涂士作为涂料行业代表一直活跃备战,走在政策之前,布局农村的脚步从未停歇,此次还联合团中央开展“农村青年就业创业”计划,开发出一条多方位的立体下乡之路,将健康的产品、健康的涂装知识和生活理念、以及致富之道都带到乡镇。尽管涂料产品最终能否进入下乡产品目录还是个未知数,但是涂料企业布局农村市场的脚步让我们看到了企业积极乐观的一面,对于整个下乡过程都起到了推动的作用。

招商热线 0371-66528200

超凡装饰 CHAOFANZHUANGSHI

体验·超国标工程 让您了解家装之放心

——马赛克的铺贴——

在上一期栏目中,我们为大家介绍了超凡装饰独特的包管道及普通墙砖的粘贴工艺,相信您在装修房子时,不论是请专业的装修公司来装修,还是请装修队来施工,都能对包管道以及普通墙砖粘贴的优劣有了一个大致判断。这一期,我们为大家带来了超凡超国标工艺之铺贴马赛克施工工艺的详细介绍。

马赛克的运用得当与否,对实际效果影响很大,如果应用不当,会有眼花缭乱,杂乱无章之感。一个浴室最好只选一个到两个品种的马赛克,不宜选用两款以上的马赛克,以免造成杂乱效果。选用时注意产品的硬度指引,以免将不能铺地面的马赛克应用到地面,造成不必要的损失。如果马赛克做浴室等空间的点缀效果,最好与浅色墙砖和同类色地砖搭配,这样整体效果较完美。马赛克铺贴也有讲究:一般的马赛克表面都粘有一层牛皮纸或背贴尼龙网,用瓷砖胶铺贴会比较牢固,避免马赛克颗粒脱落,胶干凝后,撕除表面牛皮纸清理干净即可。为了使整体效果更佳,在填缝上也一改过去的白水泥而根据不同风格需要选用多种不同颜色的填缝剂填缝,即可使表面质感更好,又起到防水作用。

如果没有科学的铺贴马赛克,如粘不找平,直接在粘帖面上粘帖,则无法保障平整度;使用白水泥填缝时,环保性无法保证,也较易脱落。

报名热线: 0371-66289206

本栏目由超凡装饰协办