

# 楼市新政下

## 购房者想换房应该注意哪些?

不同情况,仍需要具体情况具体分析,区别对待。

### 有房有贷有资金:防止得不偿失

对于一些有房有贷有资金的购房者来说,原本购买二套房,贷款需要执行1.1倍的高额利率。现在若还清贷款又可以继续享受基准利率甚至基准利率打9折的优惠,那么不妨考虑将手头一部分用于投资的、或是闲置的资金将原本的贷款还清,然后再申请优惠利率的房贷购买新房。如此一来,就能节省一大笔利息支出。

不过,这就需要购房者根据自身情况来仔细算上一笔总账了。毕竟,前几年购房者在购房时往往能更多地获得8.5折,甚至7折这样的优惠利率,而当前新政后则未必能真正达到这样的利率水准。因此,如果为了在新政下“达标”,而把过去更优惠利率的贷款提前还清,反倒未必划算了。所以,购房者也不要盲目地因为新政而急着还贷。

### 有房少贷资金紧:可以先卖房再买房

一些贷款已大部分还清,但手头资金有限的购房者,想要换房就最好是先卖、后买的改善型路线,这就需要购房者还贷后一边联系二手房买家,一边寻觅新房并申请新政房贷。卖房后,由于自己无房,原本的贷款记录也不再追溯,就能把卖房款用作首付,其余部分再享受新政优惠利率,达到自己的改善性需求。

### 有房无贷有资金:可以直接买房

对于贷款已还清、手头资金也较多的购房者来说,考虑到当前楼市环境因素可能不急于卖房,那么也可以通过新政享受优惠利率,在保留原有一套住房的基础上,购买二套房。原有的房产则可等待今后更好的时机再考虑卖出。

### 买二手房:第三方资金监管很重要

购买二手房的市民,不妨采取第三方资金监管的方式进行。这样,可确保资金的安全。资金监管业务范围包括定金、首付款、贷款资金、尾款等,交易双方在二手房交易过程中可将相关款项打入专用账户进行监管。当交易双方履行交易合同,实现“资金监管协议”约定条件后,银行按协议约定,协助双方完成房屋交易资金的交割;若双方因故不能达成交易,银行则按照“资金监管协议”的约定对交易资金进行退回处理。

近期二手房交易中资金风险案例频出,严重损害了买卖双方的利益。而资金监管可以防范上述各类风险的发生,因为在交易完成前购房资金处于“监管”状态,只有在交易完成时资金才转给卖方。且整个过程采取同步受理,保证“一手交钱,一手交房”。

### “卖旧买新”注意权益保护

购房一定要看土地、房屋产权的关系是否明晰,有无遗留纠纷问题,防止一房两卖;审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性。注意产权证上的业主姓名与售房者是否相符,有无抵押或共有人等;要搞清楚所购房子是商品房还是安置房、经济适用房等性质。购房后应尽快办理房产证,并督促卖方尽快迁出户口,千万不要简化程序,不要私下交易,要合法、彻底办理过户手续。如果买期房,更要了解楼盘周边的规划、配套等。

另外,对新居住区域的选择。一般来讲,改善型购房者对住房区域的选择一定要有全面的考虑,如区域房价水平、生活配套、住房条件、小区环境、周边交通、学校等的分布情况,全面衡量自己的经济能力和换房的要求。综上所述,换房族在抓住政策利好的同时,也要对自己的置业规划做出妥善的安排,在升级置业购买新房或“卖旧买新”时注意自己的权益保护。



随着限购限贷等相关政策的松绑,以及银行利率下调等利好政策的刺激,换房族逐渐增多。根据改善型居住需求的不同性质,换房族有这样两种类型:一是目前的居住条件比较差,迫切需求改善居住环境而购房;另一类是收入颇丰,平时生活品质比较高,对现有住房不满意,在现在的高品质楼盘出现后,为了追求更高的生活质量,而去购买新房。先卖房、再买房,还是先买房,再卖房?有哪些相关税费和政策?在买房过程中要注意哪些细节?央行新政之下,如何换房是一件颇具技巧性的事。

### 是否要享受首套房贷款待遇 不同情况分开看

购房者只要不被限购,就能够享受到市面上最为优惠的购房贷款利率。这样一来,立刻能减去不少购房成本和购房压力,使不少购房者的换房计划成为可能。不过,针对不同购房者的

# 置业经验 异地购房要注意的要点

近年来,因工作、生活、投资等因素选择异地购房的市民呈逐年递增的趋势。但由于一般市民在选择异地购房时,缺乏对当地楼市价格变动、购房政策、开发商背景和资质、楼盘质量、项目周边配套和长远规划等重要信息的认知了解,容易引发房屋买卖纠纷。为有效防范和规避签约陷阱,发布异地购房消费警示,提醒异地购房者买房时应注意以下几个方面:

- 1、要估计自身购买承受力。事前要对自身经济收入、银行信用状况(到银行进行查询)做到充分了解和掌握,必要时可以登录“中国人民银行征信中心个人信用信息服务平台”进行自助查询,避免在与开发商签订《认(定)购协议》后,因自身经济状况或者银行个人信用瑕疵,无法按期办结银行贷款按揭等手续而违约,被开发商“没收”已支付的订金。
- 2、要作项目实地考察了解。考察的主要内容包括当地房产的价格、地段、质量,开发商的信息和品牌信誉、房产规划设计效果图、合同样本和具体房间的楼层、面积、户型图、销售状态(定购、可售、拟定合同、已签合同、发证、自用)等,以及所购房产水、电、气、光纤等入户设施及周边公交、医院、学校、道路建设、商场超市及菜市场等市政设施的配套情况。同时,还要现场仔细查看开发商公示栏中是否公布相关的房地产开发资质和销售许可证明——即“两资五证”:《企业法人营业执照》、《开发企业资质证书》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》或《房屋所有权证》、《建筑工程施工许可证》,防范购买到“小产权房”。依据相关法律法规规定,开发商在未取得预售许可前,不得以认购、预订、排号、发贵宾卡等方式向买受人收取或变相收取(订)金、预付款等性质费用。
- 3、要熟悉当地购房法规政策。对是否属于政府限购对象,是否符合购房入户等条件进行充分咨询。如果是公积金购房,还需了解是否可以异地使用公积金。同时,根据中国人民银行的现有政策,如借款人名下的本地房产是使用贷款购买的,外地再购房,就属于二套房。如果购房者在本地的房产是一次性

- 付款购买的,则有可能在外地享受首套房的贷款优惠政策。非本地户口的购房者在外地购房申请银行贷款,除提供身份证、户口簿、暂住证、收入证明、银行卡流水账号外最重要的就是须提供在当地工作的纳税证明或社会保险缴纳证明。但由于目前各地落实国务院的限购政策有所不同,因此,具体要求也有所差异。
- 4、要理性对待相关宣传与承诺。对开发商现场提供的楼盘宣传资料、样板间、沙盘模型,以及现场楼盘销售代表(顾问)的“热情接待、口头承诺和介绍”等保持清醒认识、理性对待,必要的情况下,可对楼盘宣传展示内容采取现场照相,也可对销售代表(顾问)口头的承诺与介绍内容采取全程录音(事前应提醒告知销售人员)或要求以书面形式(加盖开发商或销售公司印章)确定等多种方式来做好相关证据的保存。
- 5、要仔细阅读合同条款内容。做到“先看合同,后付款项”,仔细阅读和理解拟与开发商签订的《认(定)购协议》、《商品房买卖合同》及补充协议、《前期物业服务协议》等具体条款内容,确定条款内容表述是否真实准确、双方责任是否平等、违约责任是否公平等,避免“签约陷阱”。
- 6、要查看合同附件是否齐备。在与开发商签订《商品房买卖合同》时,一定要仔细查看合同附件是否齐备,如:《房屋平面图及整个楼栋位置图》、《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》等。
- 7、要保证购房款项划拨安全。一般不建议携带现金,而是通过银行转账,可以选择电汇、转账、支票、异地存取款等多种方式进行。



## 小心“伪”学区房的陷阱

有人套用鲁迅先生的名句这样打趣,“中国有两种房子,一种是住的房子,另一种是学区房。”跟帖人则更得瑟地表示,“我家有两套房,一套是学区房,另一套还是学区房。”看客会心一笑的同时,却不得不承认学区房这个“香饽饽”的炙手可热。

如今,想要买套心仪的名校学区房可不是件易事,荷包鼓是大前提,同时摸清学区房的真面目,避开“伪”学区房的陷阱也是置业者的必修课。

### 陷阱一: 文字游戏眼花缭乱

李女士的女儿今年才三岁,但志在送孩子读名校的她早已有买套学区房的打算。但令李女士犯难的是,不少楼盘宣传中称“毗邻xx名校”、“周边分布xx校”,销售人员也拿附近有名校为项目贴金,但这类房子究竟算不算学区房?

李女士的担忧不无道理,很多楼盘尽管与名校相邻,甚至是一街之隔,却未必一定是该校的学区房,购房者在买房之前应提前咨询相关教育部门、居委会,查询该项目的学区是如何划分的,别被开发商的文字游戏弄得晕头转向,草率地买了房。

### 陷阱二: 引进名校成联合办学

未雨绸缪的陈先生在结婚时就买下一套名校学区房作为婚房。虽然价格稍高,但陈先生还是义无反顾地下了单。

但陈先生没想到,房子到手后,开发商却变了卦。原先信誓旦旦承诺引进的名校分校,与名校本部一起实行统一管理,统一教学,最后却变成了开发商原来配建的中小学和名校联合办学。而这样的联合办学实质只是原有的普通学校挂着名校的名头,学生却不能享受到名校的教育资源。也就是说,陈先生花了大价钱,最后孩子读的却只是戴着名校帽子的普通学校。

对此,法律专家建议,业主可以通过收集开发商的书面承诺、宣传内容等,来证明开发商在销售过程中存在故意误导、欺诈行为以进行维权。购房者买房之前,一定要留个心眼,尽量要求开发商将有关承诺写进合同,而不是听取销售人员的片面之词,以保障自己的合法权益。

### 陷阱三: 户口和学籍成拦路虎

是不是购买二手房就可以高枕无忧了呢?这也未必。二手房买家要留心两个问题:第一,卖方的户口是否已经及时迁出,一般而言,学校要满足落户和入住两个条件才能报名,如果卖方的户口不及时迁出,则会影响到买方的正常入学,孩子的入学时间也得不到保障;其次,根据一户一名额原则,购房者应先到相关部门查询该户的学籍有没有被占用,如果原房主的子女仍在用这套房的名额上学,买方的子女依然没有资格入学。有的名校甚至规定学区房要等上一个孩子毕业几年后才能再进一个,千万要注意。

