



有专家认为现在是不错的换房时机,其中二手房近期交易量有所上升,开始结束观望状态。

图/CFP

3 考察,选择最适合自己的

警惕“学区房”上不了学

●中国房地产学会副会长 陈国强

如果是为了孩子上学而换房,购房人应该注意仔细分辨“学区房”。因为教育资源有限,有的小区虽然建造在重点中、小学的附近,但并非“学区房”,入住后,孩子不一定能取得在附近重点中学上学的资格,家长一定要到学校问清

相关情况再决定是否购买。如果购买学校附近的二手房,需要注意,有的小区规定业主只有一次到重点中、小学入学的机会,之前业主的孩子是否已经用掉了入学机会,换房者也要跟中介、业主沟通,最好能到学校了解清楚,避免“买了房子还上不了好学校”的情况。换房时,还要注意研究购

买第二套房子的相关政策。在北京,个人购买的第二套房子要承担六成的首付和更高的贷款利率。换房者要考虑自身的经济承受能力。

另外,换二手房的业主,对阳台改造后增加面积的使用问题、房产证的转移过户问题,双方都要沟通清楚,以免今后发生产权纠纷。

价格触底适合换房

●北京房地产协会副会长陈志

不少人首次置业牺牲了距离或空间,第二次购房时各项住房指标已有了自己的排序,可以针对性地看房和购买。比如居住过程中对交通最不满意,改善置业时对交通的考量就排在了前面。

从这段时间北京房价波动的趋势来看,现在的价格还处在底部,是不错的换房时机。

就二手房市场来说,二手房的区位价值明显,近期交易量有所上升,开始结束观望状态。

很多非京户籍在换房时必须卖掉已有的房子才能购置新房,这也就决定了他们和2-3年后才能交房的新楼盘无缘,在换房时只能考虑二手房。但即便是购买即可入住的二手房,从卖掉旧房到搬进新房,这段“空窗”的居住期却无着落。

虽然这些问题可由民间智慧解决,但“先租后买”也为购房者无形中增加了一笔开支,如果加上装修时间,战线会拉得更长。

在我看来,无论是首次置业还是改善,都是以为更好地实现居住为目的,也是政策调控的出发点,改善性居住面临的问题,最终还需要通过政策渠道来解决。

■ 换房故事 城区老房换大兴低密洋房

从事证券类相关工作的王先生今年40岁,有北京户口,孩子刚上幼儿园,一家三口住在城区一套房龄较老的80平米大两居里。王先生的公司位于长椿街地铁附近,为了改善居住环境,也方便接家里的老人一块同住,加上他认为“楼市已到底”,他想为家人换套大房子,今年春节后他开始了看房之旅。

在东、西、南、北四大区域比较后,王先生最终选择了南城的

大兴黄村。“这次买就想一步到位买个大的,不想再折腾了,但资金有限,首付预计在150万-200万元以内,只能考虑南城的房,”王先生看中了黄村一个低密楼盘,167平米送露台,总价340万元,二套房首付60%为204万。

王先生说:“目前住的两居房子附近,十号线二期年底就要通车,目前不打算卖,先出租,该地段两居每月租金应该能到3500元以上”。

80平米小房换120平米大房

小张在北苑有一套80平米小两居,他打算要小孩,以后父母要照顾孩子,一起居住比较拥挤,再加上小张认为现在房价平稳,也是换房的好时机,于是从2月开始张罗卖小买大。

不少人在换房中先卖了房后,再去买,发现房价却上涨一大截了,原来的预算根本就不够。不少换房的人告诉小张,要锁定了买的新房,再卖老房。小张在回龙观看中了一套120平米的板楼三居,先付了5万元定金。很

快,北苑的房也顺利卖出。

小张卖房后顺利付了首付,又遇上了贷款的问题。小张首套房是商贷,这套三居本打算用公积金,但要连续缴存一年以上才能使用公积金贷款,小张因换工作公积金缴存不连贯则无法使用公积金贷款。

最后小张只能选择商贷,小张卖房后虽然名下没房,但有过一次贷款记录,仍执行二套首付6成,利率上浮10%的规定,这也为他换房增添了不少利息上的负担。

地产资讯 速递

中堂·紫熙台 四环内稀缺项目 前景看好

日前,北京市公布了2012年首批经营性用地供应项目信息,信息显示,本批商品住宅用地中,四环内仅有两地入市,仅占本批次的1.2%,这一数据背后是北京核心区土地供应见底的不争事实,而四环有望成为继三环之后新的土地真空区,在这一背景下,该区域以中堂·紫熙台为代表的在售楼盘稀缺价值放大,前景被普遍看好。

在当前楼市成交低迷情况下,中堂·金茂府等高端项目始终保持热销状态,目前中堂将推出大户型新品中堂·紫熙台的消息一经披露,便吸引广泛关注。根据中堂项目负责人透露,80%客户是冲着项目稀缺城市资源而来的。中堂地处北京西三环与西四环之间,被金融街、中关村、丽泽商务区 and 总部基地四大商圈环抱。

中奥广场·首站 开盘热销

5月,位于北京市丰台区长辛店的中奥广场·首站开盘。在北京楼市成交环比下降的当下,中奥广场·首站开盘当天以全场最低8.4折优惠,均价12800元/平米的惊爆价格,当天成功签约

八十多组客户,成为京西南为数不多热销的楼盘之一。中奥广场·首站是北京为数不多的40-90平米的低密度城市花园微HOUSE产品,凭借升值、交通、景观、产品四大价值领跑京西南置业。更有全城首推的“降价有补偿,退房无理由”置业保障计划让购房客户从此置业无忧。

富力·又一城 精装公寓团购

5月12日,富力·又一城“爱就是爱 Love is love”魅力大城春天摄影之旅颁奖典礼举行。据悉,除开展摄影展,又一城近期正在火热进行团购活动。

参与团购的项目为54平米小公寓,该公寓以77万超低总价

起售,并送豪华精装修。参加本次活动的王先生介绍,小公寓总价低,为很多怀揣北京梦的北漂一族实现了在北京安家的梦想,而且小公寓精装细致,格局方正,两面采光,明厨明卫的设计既通风又明亮。

东亚首航国际 低价入市

进入5月,郊区楼盘成交量也继续走高。作为价格一直保持平稳的顺义区域,随着5月、6月推盘季的来临,开发商推出的优惠措施明显增多,尤其最近将要入市的新盘,定价更为亲民。

比如位于顺义空港核心区的东亚首航国际项目,给出了“8880元每平方米”的低价。由于

项目属于MINI SOHO型产品,主力户型为40、50平米左右,其低总价引起消费者广泛关注。

佳兆业东戴河 近期开盘

总投资达300亿元的佳兆业东戴河项目5月1日开盘,目前,“踏青东戴河,放飞海居梦”主题活动已在京等地轰动展开。

据介绍,佳兆业东戴河项目的海岸线长达4公里,纵深陆地近3公里,面积将达到11平方公里。在此区域由世界酒店设计巨擘阿特金斯ATKINS主笔建筑规划设计,沿海建设五大主题岛屿,从红酒俱乐部到游艇会,从冲浪滑雪到温泉疗养,从海洋剧院到奥特莱斯商业街,缤纷生活的各种必备元素应有尽有。