

# 天鹏御景二期二批房源月底开盘

共 140 余套房源,预计春节前封顶

晨报讯(记者 陈海寅)提起天鹏御景,很多鹤壁居民都已不再陌生。这个坐落于淇河岸边的项目,已成为我市的高端品质人居典范。它的每一次推广、每一次认筹、每一次开盘,都牵动着无数关注的目光。近日,记者了解到,该项目二期二批房源正在如火如荼地建设中,计划于12月30日开盘销售。

12月11日,记者跟随天鹏御景销售部的工作人员一起来到该项目的在建工地。在工地西南角,两栋高楼已经拔地而起,建筑工人正在紧张地施工。销售总监翟朝辉说,这两栋楼就是即将开盘的二期二批房源,共140余套房源。

“按照目前的工程进度,预计今年农历新年到来之前,这两栋楼的主体就能封顶。”翟朝辉说,如今天鹏御景的销售非常顺利,不少客户都是慕名前来选购。“天鹏御景在鹤壁地区已经有了很高的知名度,我们所接待的客户中还有不少是从外地专程前来。有的客户来访,根本不用销售人员介绍,他们对项目的各项优势已经了如指掌,出资购买也是冲着这些优势。”

说起天鹏御景的诸多优势,翟朝辉如数家珍。“这里是鹤壁综合服务区‘一河五园’的核心区,千年淇河,底蕴悠长,风景秀丽,人居环境绝佳。它还是连接鹤壁老区、淇县、浚县的三角中心区,也是市政配套重点投放区域。如今,鹤壁城区向南发展已成定局,未来几年内这里肯定会成为城市的新中心。”翟朝辉指着小区周边对记者说,淇水诗苑、淇水乐园、森林生态主题公园、生态湿地主题公园和生态植物主题公园环绕小区左右,区位优势无与伦比。

“小区内的景观采用‘亲切、简洁、现代’的色彩,在专业园林设计师的巧妙设计下,把小区的景观融入现代园林的一部分,灵动别致又富有层次感。”翟朝辉说,天鹏御景和国际顶级景观设计合作,运用坡地落差,把水系、山石景观、建筑等元素整合归一,将珍稀植物引入到园林中,使业主能够在居住中享受自然,在自然中享受生活。



优越的地理位置、科学合理的规划及时尚现代的小区景观等诸多优势,让天鹏御景一经推出便备受瞩目。图为购房者在天鹏御景售楼中心选房。

晨报记者 王磊 摄

“为了保证业主们的饮水健康,天鹏御景小区特意引进了直饮水系统,这也是鹤壁首家把直饮水系统做为基本配置应用于地产开发的小区。”翟朝辉说,这种配置在一线城市的高档住宅项目中很常见,就是在每户居民家中的厨房里安装一个深层过滤的管道,通过对自来水的层层过滤,把生水净化到可以直接引用的标准。“直饮水系统不但可以使居民远离饮用水的一次、二次污染,水中所含有的丰富矿物质元素对身体也很有益处。”

“常见的住宅项目中,居民家卫生间的排水管道都在楼下住户的卫生间顶层,楼上居民用水,楼下的居民就能听到。当管道出现问题需要维修时,还得到楼下居民的家中检修管道。天鹏御景改变了这种传统的设计模式,在设计卫生间的管道高度时,比正常室内地面低40cm,把原本该安装到楼下邻居卫生间顶层的排水弯管安装到了自己家卫生间的地面上。不仅降低了噪音污染系数,还便于维

修。”翟朝辉说,除此之外,美观实用的集成太阳能系统、智能化的“一卡通”管理系统、节能环保的地源热泵系统等配套设计,都让购房者倾心不已。

“一期和二期一批房源开盘之时,都引起了不小的轰动。今年10月24日,项目一期开始交房,112户业主步入新家。看着业主们兴高采烈地领走新房钥匙,我们也由衷欣慰。”翟朝辉说,如今即将推出的二期二批房源户型多样,面积从40多平方米到120多平方米不等,目前VIP认筹正在火热进行中。

“如今的情形和我们之前预想的一样,参与认筹的客户很多。为了感谢客户对天鹏御景的认可,我们还推出了‘看房送礼’的活动。只要客户到项目工地看房,我们都会赠送精美礼品。”翟朝辉说,这两栋即将推出的住宅楼位于小区内最好的观景位置。站在楼上,淇河美景可尽收眼底。“可以预见到,这批房源开盘时一定会受到众多购房者的追捧。”

## 房产税扩征方向已锁定 税率起征点或各地有别

对于有关“如果在全国范围内针对所有住宅开征房产税,预计每年房产税规模约为5000亿元”的报道,财政部财科所所长贾康近日向记者证实,目前扩大房产税试点范围的改革方向已经锁定,房产税扩征只是时间问题。

财政部财科所副所长刘尚希同日表示,房产税税率和起征点应允许各地间存在差异。

贾康表示,此前我国相关地区推出的房地产限购等调控是必须的,但这一调控需要适时调整。他称,房产税必然扩征,但具体扩征的时间表,目前尚不好预测。

刘尚希同日向记者表示,下一步我国扩征房产税时,考虑到各地居民收入的差异性,税负必须有区别。具体来说,他认为税率和房产税起征点面积,应该实行类似车船税的弹性政策,允许各地间存在差异。而在全国范围内针对所有住宅开征房产税,每年征收房产税的规模,则尚难具体估算。(京华)



### 售楼方收取 房贷手续费合适吗?

新区王女士来电:她于今年10月份在某小区购买了一套房屋,贷款25万元,已在相关部门办理过抵押手续。但最近她被该小区售楼部工作人员告知,她需要交纳贷款额1%的手续费,即2500元。而她以前贷款买房时并没有遇到过这项手续费。同时她还了解到其他地产项目在销售时也没有向客户收取过此项手续费。王女士问,小区售楼部收取的这项贷款手续费,合理吗?

王女士:市发改委相关工作人员表示,想知道对方收费是否合理,您可以在对方收费时索要收费依据,看对方的收费项目所依据的是哪些法规条款。

晨报记者 陈海寅

### 买房交款后 原房主闹离婚不给过户

山城区赵先生咨询:他于今年10月份购买了一套二手房,双方协商好价格后,他向原房主交了30万元的购房款。但在准备办理过户手续时,原房主夫妻却闹起了离婚。现在他多次和原房主夫妻联系,但对方对此事都不予理睬。赵先生问,这种情况下,他能不能起诉原房主?若对方夫妻离婚,会不会影响房产过户?

赵先生:记者就此事咨询了法律界人士侯轶先生。侯轶说,虽然原房主夫妻在办理离婚,但仍是房产的共有人。既然赵先生已把购房款交付给原房主,那么对方就有义务尽快和他办理过户手续。如果此事私下协商不成,赵先生可以到法院起诉原房主,通过法律途径解决问题。

另外,如果原房主夫妻离婚,房产作为共有财产之一,肯定会进行分配。为避免节外生枝,侯轶建议赵先生应尽快解决该问题。

晨报记者 陈海寅

### 婚前许下半套房 离婚后前夫不践诺

山城区李女士来电:她和前夫于2004年结婚时,前夫曾自愿给她立下字据,称其名下按揭购买的住房,婚后有李女士的一半产权。该字据没有经过公证。现在两人协议离婚,前夫只按该房屋三分之一的产权对她进行补偿,她不同意。李女士问,若双方因此对簿公堂,她取得的这一字据是否具有法律效力?能否为她争取房屋产权时提供帮助?

李女士:法律界人士侯轶对您所咨询的事情解释,虽然房产证上没有您的名字,但如果您和前夫因为房产问题对簿公堂,您前夫在与您结婚前自愿立下的字据可以作为证据,它具有法律效力。

但至于案件的审理结果是否会如您所愿,将房产分您一半,现在还不好下结论,法官会从多方面综合审定来宣判。如当初的买房过程,这些年的还贷经历、您和前夫的结婚时间和离婚后双方是否还有住房等因素都会在法官的审定范围之内。

晨报记者 陈海寅

## 首批房奴“解放”后再次步入房贷大军—— 贷款买房,一个逃不开的“轮回”

晨报记者 陈海寅

上世纪末,我国取消了福利分房,开始实行住房货币化政策。此后,住房按揭贷款逐步施行。由于当时的住房贷款期限一般为10年~15年,屈指算来,首批房奴如今已成“自由身”。

而不可回避的事实是,不少已经还清房贷的首批房奴,却再一次步入了房贷大军的行列——重新贷款买房,改善居住条件。

### ● 还完房贷后,再成房奴

在有的人看来,首批以按揭方式购房的人并不真正意义上的房奴,尤其是2005年以前购房的人群,还贷压力都相对轻松。“2005年以前,新市区的房价比现在便宜一半还多,我于2006年买了新市区当时比较好的一个小区的房子,房价也才2000多元。”我市某事业单位的赵先生接受采访时说,他是在2000年贷款购买了自己人生中的首套房。“当时工资700多元,每月还贷300多元,觉得有些吃力。但此后工资逐年上涨,还贷越来越轻松。”

“2005年,我还清了房子的所有贷款,手里还小有积蓄。发现新市区有往南发展的势头后,我就于第二年又以按揭方式买了现在这套面积为150平方米的住房。这次贷款期限是20年,每月还款1300余元。”赵先生说,起初一两年他觉得还贷有些吃力,但这种状况很快就缓解了。

“对于最早贷款买房的人来说,还贷压力

现在几乎可以无视。当时鹤壁的一套住房总价多在10万元以下,几百元的月供现在对普通城市家庭来说根本不算了,不少人都已经提前还清贷款。”我市房地产行业一业内人士说,住宅也是一件随着时代发展而不断改进、不断完善的商品,早些年开发的住宅产品,在规划和设计上都明显有些过时,而近两年面市的住宅,却具备了更多市场竞争的优势。“追求住宅品质是追求生活品质的一种表现,具备一定经济基础的人士都愿意选择高品质住宅。所以,脱离首批房奴行列的人,不少人为了追求生活品质也愿意再次贷款买房。”

### ● 再次贷款买房要量力而行

“如果是在2005年以前买的房子,不论房子面积大小,不论小区地段如何,如今都已成倍升值。但房子快速、大幅增值的时代已经一去不返。去年以来的严厉调控政策,使房价进入了一个稳定的阶段。”曾在房地产行业做过投资的张先生说,在有很多有过地产投资经验的人看来,房产如今已不再是好的投资项目。如果没有居住需求,这些人不会再购买。“房地产市场走向很不明晰,但它肯定不会有大起大落。如果有人想把投资房产作为让资金增值的方式,我建议他们出手时一定要慎重。”

“另外,重新贷款买房也要量力而行,不可超出自身经济承受能力。”张先生说,他身边有朋友是身背几套房子的贷款,这类人已经属于“人前显贵,人后受罪”一族。有的人自己承受不起,便不惜以“啃老”的方式解决。“如果能轻松还贷,我感觉并不属于真正意义上的‘房奴’。但像这样背上沉重房贷的人群,才是名副其实的房奴。”

### ● 明年你会加入房贷大军吗?

12月12日,记者在街头以“明年你会按揭买房吗”为题随机采访了部分市民。近半受访者回答“愿意”。而这些人中,80%都有居住需求,约有20%的人暂时无居住需求,但为了资金增值想把闲散资金投放在购买房产上。而暂时无居住需求仍打算贷款买房的人,几乎都能轻松承担房贷。

“如果我没有能力还贷,或要因为还贷而降低生活质量,我是不会考虑再次贷款买房的。”某行政单位的王先生表示,他目前确实没有买新房居住的需求,但为长远打算他仍然想再买套房。“买房后可以出租,每月的租金可以贴补到房贷月供上。过几年我要把老家的父母接过来,有两套房子,便可以在互不影响的前提下照顾好他们。”

“从目前的情况来看,房地产开发建房的人工成本在不断增长,建材成本也在不断增长,所以房价肯定会有小幅波动。而通货膨胀也一直存在,把钱闲置着实在不是一个明智的选择。”已拥有两套房产的宋先生说,如果明年有好的地产项目,他还是会在合适的机会出手购买。

从事房产销售多年的张先生告诉记者,他近几年所接待的客户中,全款购房的客户并不多。有的客户即使有足够的资金,也愿意贷款买房,以便结余更多的流动资金。“虽然高房价已经‘绑架’了不少工薪阶层的生活,但仍有许多有强烈住房需求的人希望购买房产,尤其是在鹤壁这样一个并没有多少房价泡沫的城市。”张先生说,经过了这两年的等待,住房刚性需求在逐步释放。如果明年的房地产市场依然稳定,那么肯定会有新一批的房贷大军涌现。