

返乡置业人士越来越多

咸宁“两节”楼市呈现暖意

●记者 黄兰芬

春节、元宵节已过，大家返回工作地，咸宁城区楼市逐渐平静下来。近日，记者走访了解到，在刚过去的两节期间，在返乡人士的带动下，不少楼盘都取得良好的销售成绩。

返乡人群带热“两节”市场

“春节期间，在返乡置业客户带动下，我们销售了30套房子。目前楼盘所剩的房源有限，不到100套。”咸安长安大道一楼盘的售楼员介绍，该楼盘基本都是现房销售，能看到房子朝向、格局等具体情况，并且所销售的房子价格不高，均价2900元/平方米，最低的只要2400多元/平方米，一套房子总价不超过30万元。

咸安去年新人市的一楼盘，在春节期间也取得不错的销售成绩，销售了20多套房子。该楼盘的售楼员说，春节期间推出了

2580—2780元/平方米的特价房源，吸引了大批返乡置业客户来咨询。

温泉城区一高端楼盘，在春节和元宵节期间销售了别墅和洋房20套左右。该楼盘的售楼员说：“最新开发的一批别墅售价在7000元/平方米以上，如果这个价格低一点的话，销量会更好。”

记者发现，在春节和元宵节期间，咸宁城区的大部分楼盘都给出了巨大的优惠额度，有的将房屋均价拉低，有的直接在房屋的总价上直接减3万元。这促使了许多返乡人士在此期间买房。

据受访的许多返乡置业人士介绍，他们选择回咸宁买房，主要是因为家乡的宜居环境和低房价。

楼市进入休整蓄力阶段

咸安一家楼盘这几天调整了优惠活动，取消了“总价直减”这条，保留了“按揭99折，一次性付款98折”这条；温泉一家楼盘最近停止销售

特价房源……

记者见到，元宵节过后，咸宁城区许多楼盘停止销售特价房，取消了春节特有的优惠条款，房价恢复正常。

据有些开发商介绍，农历正月十五过后，农民工返城工作，孩子上学，大人上班，大家都忙起来了，到楼盘看房的人也渐渐少了。相应的，楼盘做出调整，开始计划新的一年营销工作，为下一个节假日清明节做准备。

最近，许多楼盘开始招兵买马，四处招聘精干的售楼员。温泉一楼盘的营销负责人告诉记者：“每年春节后，几乎每个楼盘都会招聘新的售楼员，为全年营销做准备。”

据了解，目前各个楼盘的主要工作从“台前”转到“幕后”，适当放松了前台接待的工作，将主要精力放在内部人员培训、公司部门优化调整上。楼盘的这些调整和转变，主要是积蓄人力和物力，只为取得更好的业绩。

“房管知识微课堂”开讲

市房产局节后上班忙充电

本报讯(记者 黄兰芬 通讯员 高峻)2月9日，在市房地产管理局5楼会议室，第一期“房管知识微讲堂”开讲，该局参加听课的近40名干部职工纷纷表示，听课后收获很大。

在当天的课堂上，市房地产管理局住房保障科、综合开发科的负责人率先开讲，他们对自己的科室从事的工作进行系统的讲解，然后回顾2016年工作与安排2017年工作计划。科室负责人讲完课后，再由分管领导点评。课堂内气氛热烈，讲解求真求实、平铺直叙、通俗易懂，参与的干部职工听讲认真，边听边记。

市房地产管理局负责人表示，“房管知识微讲堂”是对讲课人自己工作水平的一次提高，又是让听讲者更多的了解其他科室从事的工作，促进各科室相互了解和沟通，从而推进我市房地产管理工作，更好的为办事群众服务。“房管知识微讲堂”将继续办下去，不仅要在局内部



讲，还要在大走访调研时讲，帮助群众了解我市的房地产管理工作、单位的办事程序。

今年，我市将全面推行房地产中介服务，以服务于房地产市场健康发展为目标，以维护群众合法权益为根本要求，建立常态巡查和检查机制，坚持买卖与租赁并重，新建与存量并重，规范与创新并重，管理与服务并重，积极推进管理制度建设，不断创新工作机制，深化服务内容，全面提升二手房交易市场监管和服务水平。

今年我市将加强中介市场管理

去年城区二手房成交2081套

本报讯(记者 黄兰芬)记者昨日从市房地产管理局获悉：去年全年咸宁城区二手住宅成交1965套，成交面积27.12万平方米，同比增长42.39%；二手非住宅成交116宗，成交面积2.46万平方米，同比增长20.83%。

去年咸宁城区二手房的增长和行业稳健发展，离不开我市对房屋中介的管理。去年，在房地产中介服务机构协会的配合下，制定了“咸宁市

中介服务收费指导价”报市物价局备案，并制作统一的中介服务收费标准公示牌发给各中介机构公示在店内，让消费者明白消费，消除了中介收费乱象。去年，我市还对在咸宁城区开展业务的9家评估机构进行了一次专项检查，发现评估机构开设分公司条件不完备、专职估价师没注册到位等问题，对存在不同问题的各评估公司发出了限期整改通知。去年，我市还对咸宁城区160多位从业人员进

行系统培训。

今年，我市将全面推行房地产中介服务，以服务于房地产市场健康发展为目标，以维护群众合法权益为根本要求，建立常态巡查和检查机制，坚持买卖与租赁并重，新建与存量并重，规范与创新并重，管理与服务并重，积极推进管理制度建设，不断创新工作机制，深化服务内容，全面提升二手房交易市场监管和服务水平。

我想在咸宁
有个家

咸宁市房地产管理局
香城都市报 社 联合举办

购房答疑

●二手房漏水能索赔吗？

王先生问：通过中介买了一顶楼的二手房，付清了全部款项并办理过户。住进去后才发现房子漏水，每次下大雨时房顶漏雨，家里几乎被淹。找到原房主赔偿，但遭到拒绝。请问原房主该不该赔偿？

答：王先生能否要求赔偿，要看具体情况。若买房之前，原房主已经知情并恶意隐瞒，王先生可要求酌情补偿，但提起诉讼会比较麻烦，而且房屋已经过户，对方的责任不好确定，王先生最好是与对方协商解决。若中介与原房主恶意串通，将该房屋卖给王先生，王先生可起诉中介，要求中介退还中介费。

●如何核查二手房真伪？

郭女士问：最近想买套二手房居住，但听说买旧房很容易被假房东的伪造证件忽悠。请问如何辨别二手房权属真假，避免日后纠纷？

答：首先，弄清楚产权证上的房主与卖房人是否为同一个人，要卖方提供合法证件，包括房屋权属证书、身份证件及其他证件。其次，确认权属证书所标注的面积与实际面积是否相符，向有关部门查验权属证书真假。再次，向有关部门查验房屋有无债务纠纷，有无房产抵押，包括私下抵押、共有人等等。

●上任房主欠的水费谁交？

杨女士问：通过中介买下温泉一套房子，并付清了房款。住进去后发现，上任房主欠缴近一年的水费，加上滞纳金一起一共一千多元。这种情况下，我该怎么办？

答：如果购房合同中没有约定，杨女士只能自己承担这些费用。一般房屋中介应该帮助杨女士规避这些风险，若中介故意隐瞒房屋水费欠缴的实情，中介要为此承担一定的责任。

需要提醒市民的是，一般购房者对房屋交接手续不是十分清楚，类似没有结清水电费、煤气费、电话费、物业管理费等生活费用的情况很多见，因此一定要注意。

●何种情况能提取公积金？

方先生问：我的住房公积金账户上有几万元，请问我现在可以提出来使用吗？

答：有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：购买、建造、翻建、大修自住住房；偿还购房贷款本息；用于支付房租超出家庭月工资收入15%的部分；进城务工人员与单位解除劳动关系；在职期间判处死刑、判处无期徒刑或有期徒刑刑期2年以上(含2年)；退休；出境定居；户口迁出本市行政区域并与单位解除劳动关系的；非本市户口与单位终止劳动关系；因上学与单位终止劳动关系；与所在单位终止劳动关系后，2年内未重新就业；完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系；职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以申请提取职工住房公积金账户内的存储余额。

(黄兰芬/整理)