

# 城区二手房市场热度几何?

咸宁日报全媒体见习记者 刘念

截至9月30日,9月城区二手房住宅成交量378套,同比减少13%。今年以来,城区二手房住宅成交量2934套,同比减少52%。

城区二手房市场现状如何?存在哪些问题?如何解决?9月底,记者对此进行了采访。



## A 刚需、改善类人群成购买主力

不久前,张女士家在咸宁买了一套二手复式房。张女士表示,最开始是考虑买新房的,然而不仅价格比较高,看好的房子要3年后才能交房。自己非本地人,在咸宁工作,一直租房住比较麻烦,家里希望买个房子能尽快入住。综合各方考虑,最后买了二手房。“房屋不用再装修,面积很大,周边环境也比较好,还是很满意的。”

王女士最近很烦心,租房马上到期,房东不愿继续出租,看了一个多星期的待出租的房子,价格低的环境不好,价格高的不划算。王女士萌生了买房的念头,带装修可尽快入住的二手房成为首选。

小区及周边环境配套一目了然,带装修直接入住、价格相对便宜……成为不少人购买二手房的原因。

据时任咸宁市房地产评估与经纪协会秘书长、执行会长,咸宁21世纪不动产服务有限公司董事长童辉福介绍,购买城区二手房人群主要有两类,一是刚需类,农村进城的群体,急于购房居住,倾向于购买价格低廉的小户型二手房;二是改善类,相对于一手房小区及周边配套设施需要一段时间才能建设完善,二手房小区及周边配套设施较成熟,有改善性住房需求的人倾向购买。

## B 消费日趋理性,观望现象突出

据市住建局资料显示,2016年,城区二手房住宅成交1965套,2017年成交3820套,2018年成交4932套。今年以来成交2934套,同比去年同期减少52%。

童辉福介绍,2016年到2018年,城区棚户区改造力度大,二手房市场活跃。今年以来棚改户数减少;楼盘集中开盘,促销力度大,一手房价格下滑,制约了二手房市场。

今年以来市民消费更加理性,观望现象突出。价格方面,根据地段、

位置的不同,二手房价格也不同,一些好地方的二手房价格甚至超过一手房价格。

城区75%的二手房是通过房产经纪人交易的。房产经纪人可以直接提供买家想要的房源,不需要买家为一些不正确的信息来回折腾;二手房交易手续较复杂,从签订合同到真正过户都需要一定的时间,房地产经纪人在房屋交易过程中能为买家全程提供服务等。

“二手房还比较好卖,我平均一

个月可以卖出两三套。”从事两年的房产经纪人表示,尽管通过房产经纪人购买二手房省事、省心。但由于中介门店多、房产经纪人多、品牌入驻,近几年二手房市场竞争激烈。

据了解,2012年到2015年,城区只有10几家房产中介门店,2015年到2018年进入喷井期,现有130多家门店。

据市住建局资料显示,目前城区通过正规渠道备案登记的房地产中介机构有87家。

## C 规范中介经营,促进健康发展

由于小中介门店成本投入不高,就行业门槛低,经纪公司与经纪从业人员流动性大,二手房市场存在一些问题。

一是从业人员素质薄弱,少数经纪公司与经纪从业人员片面追求经济利益。二是从业人员参差不齐,有的业务水平不高,难以形成高效、规范的经纪服务。三是恶性竞争突出,当资源重复时,出现同行揽客抢单现象。四是客户跳单,购房客户或售房业主已经在地产中介机构签署了相关服务协议,中介公司按协议提供独

家资源信息并促使买卖双方见面洽谈等服务推动交易进行,买卖双方为了规避或减少协议约定支付的中介费用,跳过中介而私下签订交易合同。五是规章制度不健全。

对此,自2016年至2019年,由市房地产评估与经纪协会组织,对房产经纪从业人员进行职业技能培训,实行从业人员实名制登记,持证上岗,以提高从业人员整体素质,便于行业管理。共开办4期有800余人参加了职业技能培训。

引进品牌经纪公司,通过兼并、

加盟等形式,规范存量房交易经营行为,加强行业管理。如咸宁21世纪不动产服务有限公司、咸宁吉家房地产服务有限公司,品牌房地产经纪公司拥有整套规范的运行系统,以加盟的形式,整合微小企业,进行资源整合共享,目前已整合60余家微小门店。童辉福介绍,“今年以来较去年同期乱象少,投诉率降低。”

下一步,市住建局将制定相关地方法规,进一步规范房地产中介经营行为,加强行业监管,促进存量房交易市场健康发展。

# 网民之声

## 自建房翻建能否公积金贷款

部门:资料齐全可申请



本报讯 见习记者刘念报道:近日,一网民在咸宁网络问政平台上发帖咨询,自建房翻建重建,能否申请公积金贷款。

该网民称,户口在通城县,自建房已成危房。个人无征信问题,名下无房,公积金在异地已连续缴存2年多。请问能否申请公积金贷款,能贷款多少钱?

针对网民咨询的问题,通城县公积金中心相关工作人员回复称,异地正常缴纳公积金,资料齐全可以在通城县公积金中心申请贷款,贷款最高额度30万元,贷款金额根据房屋评估价的80%进行放贷。

贷款所需资料:2年内的土地证;2年内的规划许可证;贷款人身份证、结婚证(未婚者出示单身证明)、征信报告、房屋套数证明、异地公积金缴存证明和近6个月公积金缴存流水;工资收入证明。

## 有失业证为何驾校学费不能减免

部门:非本省户籍人员

本报讯 记者焦皎报道:近日,一网民在咸宁网络问政平台上发帖反映,持居住证未与本地户籍居民享受同等社会福利。

该网民表示,城区金轮驾校有个优惠政策,持失业证可以享受减免1500元学费。自己的妹妹拿居住证(常住地点:咸安区)办理了失业证,但去金轮驾校报名时,被告知非咸安本地户口不能享受减免政策。想知道,为什么居住证不能和本地户籍居民一样享受当地社会福利?

对此,市交通运输局相关负责人表示,经金轮驾校书面说明和该局执法人员调查,该学员所持身份证非湖北省内,只是在咸安区办理了居住证。根据湖北省人力资源和社会保障厅文件规定的九类人员可享受有关政策外,非本省户籍人员不享受政策性补贴。该驾校工作人员也耐心地向该学员做了细致的解释工作。该局也向区人社局了解此事,人社局做出了相关的政策反馈。享受政策的非本省户籍人员的身份证件件同时在该系统中也不能正常录入。

## 小区楼房私自改造架空层

部门:此举确属违法

本报讯 记者陈希子报道:近日,一网民在咸宁网络问政平台上发帖反映,自己家住城区水榭花都小区,小区存在架空层私自改造的现象,希望相关部门能帮忙解决问题。

该网民反映,金桂路62号水榭花都小区内C15、C16号楼底层架空层问题,多次找相关职能部门反映,一直未予彻底解决。根据原市规划局、市城管执法委等的回复,开发商此举确属违法。

针对该网民所反映的问题,市自然资源和规划局迅速核实,相关工作人员回复称,原市规划局于2014年1月6日对咸宁市长城置业有限公司“长城·水榭花都”项目C-15、C-16号楼在内的二期三批次核发了《建设工程规划许可证》。2017年底,建设单位向原市规划局申请办理该地块竣工验收手续,原市规划局依法依程序于2018年1月29日—2018年2月8日对该项目进行竣工验收公示,根据已审批施工图纸,验收期间,C-15、C-16号楼底层为敞开式架空层,现状与图纸一致,2018年3月23日验收完毕,依据相关法律法规等,该局已履行完职能。

目前C-15、C-16号楼底层架空层已进行全封闭,属私自改造,由于批后管理执法权已移交市城管执法委,建议该网民与市城管执法委联系。

## 小区配套供电存隐患

部门:将协商尽快解决

本报讯 记者焦皎报道:近日,一网民在咸宁网络问政平台上发帖反映,瑞景天城小区存在安全隐患。

该网民介绍,他是城区双峰路瑞景天城小区的一名业主,由于开发商跑路导致楼盘烂尾,现小区基本上处于无人管理状态。小区现有60多户业主,用的是临时水电,存在安全隐患。电梯关人、电压不稳烧坏电表家、小车无故被划、电动车或电池被盗、不明车辆进小区倒垃圾,以上事件经常性发生,广大业主苦不堪言。希望有关部门能够帮助解决。

对此,咸安区发改局回复:2019年8月21日,咸安区电力安全生产委员会联合市电力安全生产专业委员会、市供电公司、永安办事处、区供电公司、永安车站路社区召开双峰路瑞景天城低压总表违规转供居民用电安全问题的协调会。会议请求市供电公司2019年8月28日之前拿出安装供电配套工程的预算,然后尽快解除瑞景天城的电力隐患。

目前市供电公司已初步拿出工程预算资金约198万元。区电力安全生产专业委员会、市供电公司、永安办事处、区供电公司、车站路社区等多家单位协商尽快解决该小区供电隐患和居民安全用电问题。

# 个人征信可以花钱“洗白”?

咸宁日报全媒体记者 王恬

近日,市民胡女士在咸宁论坛留言称,她在网上看到许多“洗白中介”声称可以修复征信,至于收费,则按不良记录的条数来计算,一条从几百元到上千元不等,不知真假。近日,记者就此进行了采访。

个人征信号称人们的“经济身份证”,是衡量我们信用指数的重要参考标准,无论是去申请信用卡还是申请贷款,征信都是放贷的重要依据。正因个人征信如此重要,当下不少征信修复公司如雨后春笋般涌现在网络上,他们打着信息咨询的名义,来开展征信修复业务。

记者在网上一家征信修复中介中看到,在该中介的宣传网页上明确表示,车贷逾期、网贷逾期、房贷逾期、信用卡逾期、担保逾期可以“永久消除”,并且展示出征信修复前后的对比照片,打出“招加盟代理”

“年薪百万”等字眼。

而征信“洗白”一般按条修复,单条报价在3000—8000元不等;修复周期一般为30—60天,严重的需要90天;用户先付款,修复不成功则全款退还。另外,除了单纯“洗征信”,这些中介还出售包含网络贷款、办卡提额、征信修复等在内的全套课程。

那么,个人征信不良记录真的可以通过花钱“洗白”?对此,我市银行专业人士表示,信用记录是无法经未授权的他人之手或通过花钱抹去的。这些所谓的征信修复,不过就是删记录、刷数据,连真实性都不存在,更没有合法性可言。

不过,即便有不良信用记录也不意味着银行就一定不放贷,若近期还款习惯良好,此前又非恶意逾期,银行会在评估后决定是否放贷、利息多少。

一份个人信用报告,除了报告头部分的编号、时间、姓名、证件类型、证件号码和婚姻状况等基本信息之外,还有信贷记录,它包括信息概要、信用卡信息、住房贷款信息、其他贷款信息、为他人担保信息等内容。如果市民没有信贷业务时,信贷记录显示“系统中没有您的信用卡住房贷款和其他贷款记录”。

个人征信非常重要,又不能花钱“洗白”,那么是否有修复办法?答案是:有的。

记者了解到,目前,主要有四种方式可修复不良信用记录,分别是自动修复、异议申请、自主解释、公益修复四种修复方式,不过,我省尚未实施公益修复征信的相关办法。

相关部门提醒,维护个人良好信用,需要注意以下几点:切勿胡乱申请网贷,网贷额度大多不高,1000元也有可能算一笔贷

款,为了网贷而影响了征信得不偿失。并要牢记信用卡的还款日期,按时还款,可以在信用卡出账单日之前就还款,保持信用卡的低负债率(账单日前1天还款进去,等出账单日后1天再消费,比如,出账单日前1天大致估算需要还2万元,还款18000元,等出账单就会显示只透支了2000元)。此外,切勿频繁申请信用卡,正常保持2到5张信用卡备用即可,做到有计划的消费透支,不要超前消费后又不能及时还款,要特别注意贷款还款一天都不要逾期。

## 如何清洗燃气灶

【网民咨询】近日,网民“清晨”咨询,厨房里的燃气灶,如果每次用后不擦拭清洗,很容易堆积黄色的油腻污垢,并且很难去除。想知道该如何快速将燃气灶清洗干净?

【记者打听】温泉某家电维修公司的工作人员表示,如今市面上有许多高强度的化学清洗剂,但不建议常用,因为容易腐蚀燃气灶。

清洗燃气灶可以使用面粉,将面粉撒在有油污的地方,让面粉吸附油污。然后,用干的抹布按在面粉上来回擦拭,会发现面粉的颜色变成油污色。接着,用湿抹布擦拭一遍,就可以将燃气灶的

油污清理干净了。

白萝卜搭配清洁剂,清除油污的效果也非常强。先将清洁剂涂抹在燃气灶上,然后用白萝卜头直接擦拭涂抹了清洁剂的燃气灶。擦拭完毕后,再用湿抹布擦拭一遍,燃气灶就会清洁如新。

还可以使用小苏打来清洁。先在燃气灶上撒适量小苏打粉,喷上一些热水,加快溶解燃气灶上的油污,然后再用抹布进行二次清洁即可。

(咸宁日报全媒体记者 焦皎 整理)

## 如何护理十字绣

【网民咨询】近日,网民“薄荷”咨询,该如何正确护理十字绣?

【记者打听】咸安某十字绣店负责人罗女士分享了几点护理十字绣的小技巧。

绣十字绣时,建议使用长度为50cm左右的线,因为这样可以防止绣线在绣的时候,出现打结、扭缠、磨损及起毛的情况。绣完后,最好将十字绣放在塑料袋中,避免十字绣被弄脏。

清洗十字绣时,要注意不能干洗,要用中性的洗涤剂,冷水或温水单独手洗。首先将十字绣放入水中浸泡一段时间,然后进行冲洗,不能对其进行揉

搓或者挤压,一直重复冲洗过程,到水的颜色变清就可以了。

接下来把十字绣拿出来,放在干净无色的厚毛巾上卷起来压一下,这样是为了把多余的水去掉,接着展开之后在通风处晾几个小时直至晾干。

熨十字绣时,要在桌面铺一块布,将十字绣背面朝上进行熨烫。熨斗温度不能过高,以免把布料熨坏。如果暂时不裱框的话,熨完以后建议把它夹在平整的地方,以免皱掉或者再次弄脏。最好尽快装裱起来,否则十字绣可能会受潮。

(咸宁日报全媒体记者 陈希子 整理)

# 网民在线