

高端社区要充满和谐与友爱

文昌新卷举办首届佳利邻里节

□记者 李国阁 曹丹 文/图

本报讯 嘹亮歌声唱出业主乔迁新居过上幸福生活的心声，璀璨烟火照亮三川抒发开发商大开发的豪迈情怀。9月24日晚，我市重点房地产开发项目——文昌新卷举办“首届佳利邻里节”，数以千计的业主们齐聚一堂，观看文艺节目，开展互动游戏，欣赏烟火表演，在度过愉快周末的同时，加强了相互之间的沟通和了解，开发商也进一步了解了业主的需求，以便日后为他们提供更优质的服务。

文昌新卷是我市的重点房地产建设项目，总占地1200亩，位于中州路至大庆路的文昌大道南北两侧。按照规划，文昌新卷的每个小区都有以中华传统文化为主题的景观，一期工程——幸福花开小区突出的是“孝”字，小区的主题雕塑、景墙、甚至铺砖等都围绕这个字展开。小区景观规划有主入口区、会所区、中心水景区广场、绿地休闲区、老人儿童休闲区、健身运动区、次入口区等7个区，其中中心水景区有两个人工湖，最大的一个超过700平方米。目前，文昌新卷品质大盘、高端楼盘的形象已呈现在市民眼前。

今年夏季以来，文昌新卷喜事连连。继4月份A区安置房交付使用赢得业主好评后，7月中旬一期工程幸福花开顺利开盘，5栋楼的400套房源很快售罄。市民对这里的规划、建筑及物业服务普遍满意；7月底，安置区B区、D区同时奠基，26栋住宅楼的建设大幕拉开，目前施工进展如火如荼……位于未来周口城市中轴线，连接着周口过去与未来的文昌新卷，已走进广大市民心中。

不但要把建筑产品做好，还要把社区的文化做好，要把社区打造



精彩文艺节目演出



搭积木比赛

成业主“幸福之家”、“健康之家”、“安全之家”、“文化之家”、“和谐之家”，让社区充满和谐与友爱，让业主享受与其他社区不一样的幸福和美好，一直是开发商——河南佳利伟业房地产开发有限公司努力的方向。在国庆节到来之际，文昌新卷以“祝福祖国、感恩周口”为主

题，举办了首届佳利邻里节业主联谊活动。

当晚7时30分，活动拉开序幕，歌曲、戏曲等文艺节目赢得业主阵阵掌声；呼拉圈比赛、搭积木争霸赛、吹气球夺冠军、乒乓球过海比赛等互动游戏让业主乐不可支；最后大型烟火表演把活动推向了高潮。

婚姻法新解释打响“房子保卫战”

新《婚姻法》解释出台后，对于即将谈婚论嫁的年轻人而言，在购房方面，该如何抉择以尽量避免未来可能发生的纷争呢？

首先，双方应该充分了解对方对于财产的处理意见和态度，如果房产确实是由双方或双方父母共同出资购买的，建议房产证还是登记在双方名下；同时，涉及父母出资的，建议可以先做好相关凭证的保存及公证手续，这样可以避免以后产生不必要的纷争。

情形1：离婚时如何分割房产？



吴先生与刘女士是人们眼中的成功人士，可是现在两人的婚姻却走到了尽头，往日成功的象征——几套物业成了纠结双方心头的一块大石。

为了省心省力，吴先生、刘女士委托理财公司提供一站式服务：由理财公司连同其专业律师、评估师梳理双方股权、房产、债务和诉求，评估相关资产价值并拟订资产分割处置方案，在理财中心驻点的公证处服务点签署了《离婚协议》、《委托协议》等文件，由此避免了双方的猜疑、尴尬与日后办理产权过户、银行赎契等奔波之苦。

其中，由于一套约定归属刘女士名下的夫妻共有房产此时还未取得房产证且在银行按揭，暂不能办理更名过户手续，双方签署了相关文件约定，由理财公司提供履约担保和代办服务，在该房产可办理房产证后，由理财公司为刘女士提供银行按揭和房产证之过户转名手续，并可以使她在不需筹措资金提前偿还银行贷款的前提下，合并办理赎契、涂销、更名过户手续。

情形2：离婚后，已还完贷款的房子怎么更名？尚在按揭的又如何更名？

资深理财师建议：首先，夫妻双方必须在离婚协议中明确约定各项房产的归属问题，然后持公证后的

离婚协议和离婚证就可以直接申请办理房屋的更名。

但是，如果房屋仍在按揭，则必须先取得银行的《结清贷款证明》。而一般情况下，除非当事人有足够资金马上结清贷款，否则银行一般不予出具《结清贷款证明》。这时，当事人可以凭理财公司出具的《保证函》先向银行借出《结清贷款证明》，然后同时办理房屋涂销抵押手续和更名手续，最后再按剩余贷款金额与银行重新办理按揭手续及产权抵押登记手续。

情形3：婚后共同还贷的房产离婚后怎么处理？

夫妻一方婚前以个人财产支付首付款并在银行贷款，婚后用夫妻共同财产还贷，不动产登记于首付款支付方名下的，离婚后怎么处理房产呢？

专家表示，新司法解释出台前，一般以房屋房产证是否在婚前取得为判定房屋属个人财产或共有财产的依据。新司法解释出台后，离婚时该不动产由双方协议处理，如果双方不能就房屋归属达成一致意见的，法院将判决该房屋归产权登记方所有，但登记方必须对另一方进行补偿，补偿计算依据为婚姻期间双方共同承担贷款的对应房屋价值及相应增值部分。

(南方)

标普预测 中国房价明年降一成

国际评级机构——标准普尔(简称标普)9月27日发布报告称，如果2012年住房销售骤降30%，诸多中国房地产开发商都将承受严重的现金压力，该机构同时维持对中国房地产行业的“负面”展望。

标普在当日发布的一份新闻稿中称，如果中国房地产销售额在2011年下半年下降20%、2012年下降30%，一半以上的地产商会出现流动性“虚弱”问题。不过，标普表示，明年住房销售减少30%的可能性不大。

标普企业评级董事符蓓表示，该机构对中国房地产2011年的合同销售金额平均预测为按年增长25%至30%，但个别开发商的增速将有较大差异。符蓓称，“我们设定的2012年基准情形显示销售不会出现实质性下滑，原因之一是房地产商过去两年的投资增加，提高了

可供销售的房产库存。”

标普也指出，大多数开发商都能够消化2012年住房销售降低10%的影响，该机构同时预计，规模较小、定位比较单一且存在较大再融资风险的开发商2012年里会承受更大风险。专门在北京和上海等地开发高档房地产的企业则有可能受创最重。标普还表示，最有可能受到冲击的开发商包括上置集团、上海证大、沿海家园、绿城中国、合生创展和盛高置地等。

对于明年房价的预测，符蓓称，仍预计明年国内房价下跌10%，同时维持对中国房地产行业“负面”展望。她称，“自6月以来，开发商的资金压力持续上升。我们认为未来6至12个月，它们的销售情况仍非常不确定。此外，房地产行业整体的负债也快速上升。”

(中证)

入住森林半岛 开启幸福之门

建业森林半岛二期交房

9月24日，周口建业迎来了森林半岛二期住宅交付的日子。当天首付交房的业主们陆续来到森林半岛销售中心“接管”房门钥匙，正式踏上幸福的回家之旅。

周口森林半岛是建业住宅集团在全省开发的第18个森林半岛系列产品，也是周口市第一个高品质项目，总建筑面积60万平方米，分六期开发，二期八栋高层和一栋高层住宅在短短两年时间内完成了从开工到售罄，然后再到交付的完美旅程。在产品的开发进程中，建业森林半岛在工程质量和园林建设方面追求完美，森林半岛自推向市场以来，一直以过硬的工程质量和热情服务赢得了消费者和业内同行的一致好评，从大师手笔的园林景观，到气势恢弘而注重细节锻造的现代建筑，再到智能化的社区配套，无不彰显出建业森林半岛的磅礴大气。

交房当天，森林半岛所有的工作人员都以饱满的热情，盛装列队

迎接新业主的到来。交房现场洋溢着浓浓的欢乐气氛，建业物业团队列队微笑欢迎，火红的灯笼早已喜气洋洋地高挂在阳台，每个业主脸上都充满了幸福的喜悦。森林半岛通过客户温馨服务，使新业主感受到森林半岛的居住文化。

项目二期亮丽清新的建筑外立面、地中海式的居住精神，让新业主折服，目前项目三期正在如火如荼地建设中，布局合理的户型、景观居住品质升级版，市政府、周口日报社等搬入东新区，让东新区彰显城市发展核心地带。

森林半岛一期绿地如茵、高楼靓丽，二期更是锦上添花。从建筑到园林，处处精雕细凿，难怪一批批收房业主连声感叹：“这样的房子，买得值。”批批业主满怀期待而来，满面笑意而去。继森林半岛二期实景完美交房，森林半岛精彩永不停步，三期将以更高的姿态引领周口人居典范。

(王君)

怎样买二手房更省钱

公积金贷款省月供

各大银行都已经严格按照相关政策放贷。对于二套房放贷，公积金首付虽也提高至5成，但相比较商业贷款，公积金贷款利率仍旧相对优惠。因此，二套房贷款买房应尽量选择公积金贷款，比较实惠，能够降低月供压力。

卖旧买新赢优惠

新政对于二套房的认定更加严格，不同于以往，“认贷又认房”有力防止了一些投机抄房者钻空子。而为了区分改善型置换与炒作投资的差别，政策中有规定，只要可以出示个人手中唯一房产已售出，就可以按照首套房购房优惠批贷。换句话说，只要你手头没有房子，再买房是不算作二套房购买的，这样的区分是更加精准了，实际考虑到改善型住房的实际需求，将之与抄房客区分开。因此，急切置业升级，手头资金又不足，可以考虑先将其唯一房产出售，既可解资金之困，又可获首套房优惠，一举两得，轻松实现梯级职业梦想。

置换时间差要缩短

一买一卖之间的时间差如何把握的问题，一般来说，置换无非四种方式：卖旧买新、租旧买新、押旧买

新和转按揭买新，建议根据个人实际情况，选择适合自己的方式，但无论你选择何种，都要尽量安排好自己的置换计划，尽量将这个时间差缩短，不要延误时机，错过好的购房机会。如卖旧买新的置业升级者，总存在一个心理期，就是卖自己的房价格高些，买新的房子价格低些，而延误交易的好时机，需要果断做判断，理性决定，尽量缩短时间差。

税费政策多了解

二手房交易中，买卖双方的交易税费都由各自负担，但是在买房过程中，建议购房者应该多关注购房税费方面的相关规定，抓取对自己有利的信息。如自住满5年的房子是可以免营业税的，在买房时，购房者可提醒卖房者，这样可以省掉一些不必要的税费。

(易居)

