

市场波动拉高二手房交易门槛

业界:银行评估价没有相应提高

去年以来,晋江二手房价格出现了不小的波动。与此相对应的是,购买二手房首付门槛也在提高。

“现在,能拿出50万元左右首付的客户很多,但是市场上这样的房子却很少。”不少二手房中介人士表示,晋江二手房市场卖方市场的格局正在逐渐形成。

业内人士表示,目前,购房者首付压力增大,最主要原因是二手房价格上涨,而银行的评估价格却没有相应提高。



二手房首付门槛提高

从去年以来,晋江二手房价格出现了不小波动,其中,不少热点区域的二手房价格涨幅较大。

“去年下半年,我看了中航城·天悦一套二手房,90平方米左右,毛坯,业主报价15000元/平方米。”准备买房的李先生说,当时他觉得太贵了,犹豫一下没有买。前不久,又有中介跟他介绍了一套同户型的房子,但是价格已经上涨到17000元/平方米。“一平方米涨了2000元,前后两套,首付就差了将近20万元。”

同样,打算买晋江万达广场周边安置房的周先生,也发现自己准备的首付不够了。“原本手头有70万元,准备做首付。但是去年没有出手,今年再去看看,发现自己的首付不够了。”

“对于普通刚需购房者来说,多出10万元的首付,也是一个门槛啊。”周先生说,别看数字不大,可令他的首付压力倍增,“去年没下手,今年想买,压力就比较大了。”

“今年以来,对于准备购买二手房的消费者来说,首付门槛提高了不少。”晋江佳居房产负责人陈圣楷介绍,市场上不少购房者手头上有五六十万元的首付,但是,符合这种首付的房子并不多。“按照目前的价格,100平方米的商品房,首付大多要七八十万元。如果是安置房,首付会更高。因为同个地段的房子,安置房的银行评估价比商品房低。”

银行评估价影响首付比例

那么,影响二手房首付的因素有哪些?

晋江家兴房产负责人曾思程介绍,影响二手房首付最直接的因素是银行的评估价。“根据目前银行的政策,二手房可贷款七成。举个例子,一套房子的交易价格为100万元,并不是说就能贷款70万元,而是要根据这套房子的评估价来确定贷款额度。假设这套房子的评估价只有80万元,那么,购房者最

多就可以贷款56万元。换句话说,打掉贷款的部分,购房者就要支付44万元的首付。”

另外,房屋的年限对于首付也有一定影响。曾思程介绍,在办理贷款时,贷款银行会根据该房屋的年限来衡量。一般来说,房屋年代比较新,贷款额度就比较多,要是比较久,评估价也会比较低,贷款也不会多。相应的,贷款额度的变化也会影响首付比例。

最后,卖家的要求也会影响首付比例。二手房买卖是业主和买主间的个人交易,如果卖家要求提高首付款,买家也同意,自然而然首付金额就会随之变化。

“目前,对于买主来说,首付门槛提高,很大的原因在于二手房价格上涨,而银行的评估价格却没有相应上涨。”不少业界人士表示。

针对首付压力增大的现象,业界人士提醒购房者,如果想购买二手房,在签订买卖合同前一定要考虑自身付款能力,特别是首次购房者,避免临时增加首付而带来的资金压力。

本版由本报记者 陈青松 张清清采写

购房问答

购买一手房如何提取公积金

刘先生:我最近买了一套一手房,请问,怎么样提取住房公积金?需要什么材料?

泉州市住房公积金服务热线12329:职工购买一手房,可以申请提取住房公积金。申请材料如下:①经房管部门登记备案的《商品房买卖合同》原件;②不少于总购房款20%的首付款发票原件;③申请人的身份证原件;④提取配偶及直系血亲住房公积金的,应提供合法关系证明原件,所提取的住房公积金转入开发商在银行设立的专用监管账户。

职工在异地(泉州市行政区域以外)购房申请提取住房公积金的,职工本人及配偶可以申请提取住房公积金,除一般购房提取材料外,还应提供职工本人或其配偶在购房所在地的下列证明材料之一:①户籍证明;②住房公积金缴交证明;③社保缴交证明;④工资薪酬个人所得税纳税证明。

亲子

育儿经

在育儿的过程中,家长就像在升级“打怪”,虽晋级不断但仍有更多的挑战在后头。面对接踵而至的困惑、难题,你是请教老师、专家还是老一辈?或是翻开育儿书籍捞一捞有用的知识点?然而,也有部分家长在和孩子斗智斗勇的过程中,摸索出一些靠谱的育儿智慧锦囊,快来收下这些干货吧。

全职宝妈的新抉择:给孩子满满安全感和正能量



- 分享嘉宾:王燕珊(李宇沫妈妈)
- 嘉宾职业:电商行业
- 推荐幼儿园:晋江市梅岭中心幼儿园
- 晋级成为妈妈后需做出抉择:是继续回归工作岗位,还是全职在家带娃?不管怎么权衡,各有利弊。选择回归工作的宝妈,即使生活被工作、幼娃填满,仍“越战越勇”;选择全职在家带娃的宝妈,也面临着琐碎和焦虑:今后还能重新回到工作岗位吗?来自晋江市梅岭中心幼儿园的李宇沫妈妈王燕珊,刚结束5年的全职带娃生活,并重新回归工作岗位。如果你也有同样的困惑,不妨一起看看她分享的干货。

“重新出发成为孩子榜样”

“最近我重新回到工作岗位了,还是一份上午9点到下午4点的工作,也不耽误我接送孩子上下学。现在回头看,感觉之前多虑了,并没有所谓的与社会脱节,只要踏入职场后重新学习就可以再次出发。”王燕珊分享道,从一种状态踏入另一种状态,必然会感到不安。“在我儿子即将开启幼儿园生活时,我焦虑了大半年,甚至半夜会哭。不知道他去上学了我该怎么办?在家要干嘛?”她的生活似乎失去了重心。

但经过了一段时间的适应期,她享受着现在的生活状态。“我每天会主动跟我儿子分享我上班的新鲜事,比如新学到了什么,具体做了什么样的工作,把他当成朋友聊天。”王燕珊说,人家说小孩子哪里听得懂什么,但其实他都会听进去。而作为家长,她也不断鞭策自己不断进步,努力成为孩子的榜样。

“乐观积极的心态很重要”

令她欣慰的是,由于5年时间的全职陪伴,她的儿子特别有安全感。“我现在出去上班了,他也替我开心,偶尔加班他也能自己玩,且能够独立睡一间房了。”王燕珊说道,家长的喜怒哀乐其实都可以跟孩子分享,他也会被被动地养成分享日常的习惯,心态比较开放、开朗。“现今社会各种早教、培训机构盛行。当大多数人注重孩子德智体美劳教育的时候,我反而觉得乐观积极的心态和性格更为重要。”王燕珊补充道。

宝妈干货分享

都说父母是孩子最好的老师,在孩子成长的过程中至关重要。但不少父母会以“父母”“老师”自居,对孩子有高一等的姿态,让孩子学习各种他们认为对孩子将来有好处的所谓技能,却忽略了对孩子的尊重。“我认为孩童时代,除了给予孩子关爱,必要的倾听和尊重也是十分重要的。”王燕珊说。曾经她儿子也和大部分孩子一样,到

“我儿子脸上有个明显的胎记,很多人看到后的第一反应是皱着眉头表示难过,并加以安慰。然而,从小我就对我儿子说:‘因为你很棒,所以给你做了个专属于你的记号’。现在,有人问他脸上红红的是怎么了,他都能很轻松自在地说‘这是我的胎记’。”王燕珊认为,每个孩子都是独立的个体,有着各自独有的性格、喜好、优势和弱点,作为父母要欣赏并认可孩子的一切不完美。

商场见到玩具毫无抵抗力,不给买就立马眼泪汪汪。但她会抱着孩子轻声问他为什么想买,先让他表达自己的想法,再告诉他不值得买的理由,进行一番沟通以后再共同决定是否要买这个玩具。当然大部分时候都是妈妈的“道理”获胜,但过程中他得到了充分的理解和尊重,学会了表达自己。

亲子驿站

晋江市第二实验幼儿园 助教妈妈进园讲故事

在世界读书日的倡议下,晋江市第二实验幼儿园小三班的林晞妈妈走进幼儿园,给小朋友们讲绘本故事《小金鱼逃走了》。短短的互动时光内,她和孩子一起探索绘本的奥妙,遨游书籍的世界。

“小金鱼在哪里呢?在你的身边找一找!”“找到啦,藏在我们的椅子上。”“小金鱼如果不想被小朋友们发现,它要怎么办呢?对啦,要一动不动地伪装在一个地方,你们能来当一动不动的小金鱼吗?”晞妈妈一边讲述着绘本,一边用生动的肢体语言与孩子们互动着,将小朋友带进了故事中,小朋友们都被故事深深吸引。故事结束了,小朋友们都还意犹未尽呢!



梅岭中心幼儿园 萌娃品尝春天的味道

春天来了,大地换上了新衣,晋江梅岭中心幼儿园的小朋友们开始在校园里寻找春天的味道。瞧,找到了一棵结着绿色、紫红色、白色果子的树。这是什么呢?原来是一棵冒出小果子的桑树。

待桑葚一天比一天更红,更为成熟,孩子们挑选了一个采摘的好时机,并分成两个小组,采摘组拿着自己的工具去尝试采摘桑葚,写生组拿起画笔记录精彩的瞬间。最后,孩子们将酸酸甜甜的果实带回班级品尝,一起分享春天的美味。

磁灶镇张林中心幼儿园: 细雨滋润万物 美育浸润心灵

4月27日,伴随着清新的春雨,晋江磁灶镇第二片区开放研讨活动在张林中心幼儿园(锦美国区)顺利开展,本次活动参与教师观摩了两节精彩课例,围绕“幼儿创造性美术活动的指导”进行研讨学习。

活动中,该园老师林秋玲执教中班美术活动《疯狂怪兽城》,以迪士尼动画《怪兽学校》中的小怪兽为创作原形,通过流体的创作方式,让幼儿在创作中体验到新的创作方式。张燕燕老师执教小班美术活动《铜钱草》,以生活中常见的铜钱草为创作题材,用水彩晕染的作画方式,让小班幼儿在玩中画,使得美术活动富有游戏性。

观摩结束后,片区老师就这两个活动中的听观所思积极提出自己的意见和建议。此次活动为教师们搭建了展示交流学习的平台,更新教师的艺术教育理念,提高教师艺术教学活动的质量,对于今后在教学活动中如何提高幼儿的审美能力、培养艺术素养、促进幼儿创造力的提升有了更深刻的认识。

