

你最近登记了哪个楼盘，买房路上又遇到了哪些问题？

本期房博士问答，继续为大家答疑解惑！

博士您好，刚登记了高新尚品，自住兼具投资，您帮忙分析下这个盘怎么样，听说价格倒挂周边5000元/口？

高新尚品位于西安

市高新区经五路与科技七路十字交汇东南角，陕西大会堂正北约200米。

项目总占地约17.18亩，规划2栋高层，2T3户，总户数约372户，容积率4.69，公摊21%，绿化率35%。

小区配建有幼儿园，距离高新第七小学直线距离200米、此外还有高新第四小学、高新第五小学、高新第三中学、高新十四中学等，教育资源丰富。

项目自带底商，距离科技路商圈以及锦业路商圈都不远，西安万达one、阳光天地、高新益田假日、绿地缤纷荟等，可满足消费需求。

距离地铁6号线丈八四路站1.5公里，距离规划中的18号线茶张村站几百米（具体以官方公示为准）。

整体来看，项目最大的优势就是位置，其所在的高新一期已经没有新房源在售，周边发展也已经很成熟了。

其次是价格，项目本次开盘的1#、2#楼均价18901元/口，面积有122口、127口、136口、138口、163口，总价可控，当然，89口只有两套，买上要靠运气。

至于您说的价格，看和什么楼盘比。

高新尚品容积率4.69，

只有两栋楼，产品品质并不高，把它和周边保利、万科

这种大开发商、容积率3以下的精装小区比倒挂，本就没有可比性，还有离得较近的国宾中央区，也是大社区，目前二手房房价也不能代表高尚品的水平。

因此，个人看法，如果投资，该盘将来的溢价并不能用周边楼盘来衡量，自住的话，位置可以，价格合适，又是准现房，还是可以考虑的。最后，附上项目户型图如下：

想买房，还没考虑清楚买新房还是二手房，麻烦问下购房提取公积金的流程是什么？需要哪些材料？

买期房、现房、二手房的公积金提取规则是不一样的，我们分类来看。

住房公积金购买商品(预售)提取

申请时限：

自购房合同签订（备案）之日起五年内，同一套房提取人只能办理一次提取手续，超过时限不予受理。

提取额度：

- 个人公积金账户内应保留不低于三个月缴存额，无个人住房贷款的，同一套住房的所有提取人累计提取总额不得超过购房总价款；
- 有个人住房贷款（非西安住房公积金管理中心公积金贷款）的，同一套住房的所有提取人累计提取总额不得超过合同规定的首付款金额。

提取条件与对象：

购买自住预售商品住房的，购房人及其配偶、子女、父母可以申请提取个人住房公积金账户内的存储金额。

自住住房：是指提取住房公积金的职工居住其内且对该房屋拥有所有权（即房屋的产权归职工本人或配偶所有），且房屋性质为住宅。

- 配偶或直系血亲关系：购房合同中买受人为两人及以上的，其他共同买受人与主购房人之间为配偶或直系血亲关系时，买受人及其配偶、子女、父母均可提取住房公积金。
- 非配偶或直系血亲关系：其他共同买受人与主购房人之间为非配偶且非直系血亲关系时，主购房人及其配偶、子女、父母可以提取，非主购房人仅限本人提取。

申请材料（原件）：

- 提取人本人有效身份证原件；
- 已备案的商品房买卖合同

- ；（网上备案的需提供查询方式，非网上备案的商品房买卖合同，需加盖当地房产管理部门的备案登记章，或出具备案登记证明。）
- 首付房款凭证；

注意：他人代为办理提取的，需提供代办人身份证及提取人书面委托书。

申请方式：

目前仅支持线下提取，申请人携带办理相关材料，前往公积金提取业务委托银行网点进行办理。

住房公积金购买商品(现房)提取

申请时限：

自购房合同签订（网上备案）或房屋产权登记之日起五年内，同一套房提取人只能办理一次提取手续，超过时限不予受理。

提取额度：

- 个人公积金账户内应保留不低于三个月缴存额，无个人住房贷款的，同一套房的所有提取人累计提取总额不得超过购房总价款；
- 有个人住房贷款（非西安住房公积金管理中心公积金贷款）的，同一套房的所有提取人累计提取总额不得超过合同规定的首付款金额。

提取条件与对象：

购买自住住房的，购房人（产权人）及其配偶、子女、父母可以申请提取个人住房公积金账户内的存储金额。

申请材料（原件）：

已实行合同网上备案查询的，需提供：

- 提取人本人有效身份证原件；
- 商品房买卖合同；
- 首付房款凭证。

未实行合同网上备案查询的，需提供：

- 提取人本人有效身份证原件；
- 商品房买卖合同；
- 房屋产权证
；（因办理购房贷款而无法提供房产证原件的，可以提供房产证复印件并加盖抵押登记机关公章。）
- 契税完税证。

申请方式：

目前仅支持线下提取，申请人携带办理相关材料，前往公积金提取业务委托银行网点进行办理。

住房公积金购买二手房提取

申请时限：

自购房合同签订（网上备案）或房屋产权登记之日起五年内，同一套房提取人只能办理一次提取手续，超过时限不予受理。

提取额度：

- 个人公积金账户内应保留不低于三个月缴存额，无个人住房贷款的，同一套房的所有提取人累计提取总额不得超过购房总价款；
- 有个人住房贷款（非西安住房公积金管理中心公积金贷款）的，同一套房的所有提取人累计提取总额不得超过合同规定的首付款金额。

提取条件与对象：

购买自住二手住房的，购房人（产权人）及其配偶、子女、父母可以申请提取个人住房公积金账户内的存储金额。

申请材料（原件）：

- 提取人本人有效身份证件；
- 房产买卖合同；
- 权属变更后房屋产权证（因办理购房贷款而无法提供房屋产权证原件的，可以提供房屋产权证复印件并加盖抵押登记机关公章）；
- 交易发票或资金监管凭条；

申请方式：

目前仅支持线下提取，申请人携带办理相关材料，前往公积金提取业务委托银行网点进行办理。

住房公积金偿还商业住房贷款提取

申请时限及提取额度：

个人公积金账户内应保留不低于三个月缴存额，主借款人及其配偶每年（同一公历年度）可提取一次住房公积金，直至贷款结清为止。夫妻双方每年提取额合计不得超过当年应还贷本息和。

- 提前部分还款的：只要当年没有提取过，本年度内可以提取一次，夫妻双方提取额合计不得超过提前还款额与当年应还贷本息和之和。
- 提前全部还清的：只要当年没有提取过，在还清贷款的次月月底之前可以提取一次，夫妻双方提取额合计不得超过提前还款额与当年应还贷本息和之和。
- 对于同时偿还两套及以上商业银行住房按揭贷款或非西安住房公积金管理中心住房公积金贷款的，提取人每年（同一公历年度）只能提取一套住房的偿还贷款额，且只能提取一次。

提取条件及对象：

偿还购买自住住房商业银行住房按揭贷款本息及非本中心公积金贷款，主借款人及其配偶可以申请提取个人住房公积金账户内的存储金额。

申请方式：

目前仅支持线下提取，申请人携带办理相关材料，前往公积金提取业务委托银行网点进行办理。