



微信点兵

APP



楼市之淡,是蛰伏还是常态?

本周策划! 小心,有人在给你“下套”

●从“业主出国”到“小舅子出马”……史上最强“戏精”,一周“片酬”30万元!
●帮你拿房票! 你想过此后繁复的手续和后果吗?
●贷款利率2%? 低利率背后有大坑

肥妹答疑栏目等你来问! 家粉们有任何关于楼市、家居的问题,都可以留言给后台,专业楼记+楼市家居专家+法律顾问+设计师,都是你的军师!

关注周刊订阅号着数多! 这里有:最权威的楼市家居业界发布,最权威的大佬访谈,最笋的一二手盘,最没底气的业界八卦,最实用的购房攻略,最有气质的家居装修,不定时的礼包大派送……
“肥妹”、“润哥”约定你,现在就扫右上角!
(邓伟东)

楼市之淡,是蛰伏还是常态?

它们的报价都纷纷刷新所在板块的最高价纪录——单价高、户型大是楼盘成交的最大阻力。而且,广州仍在严格执行各种“限字令”,发展商要有所突破,其实并不容易。

其实,这种状态还会产生连环效应:贵价盘上市在一定程度上会刺激周边楼盘跟风调价,让买家的购房压力加大。与此同时,近日国内有不少城市纷纷出台楼市调控“加辣”措施,楼市应声下滑。

为此,广州买家观望情绪再现,从而进一步影响各盘的成交速度,买卖双方陷入拉锯状态。

要终结这场拉锯战,有地产专家指出,突破口极有可能出现在9月中,但需具备以下几个条件:
一、楼市政策保持稳定。若

它们的报价都纷纷刷新所在板块的最高价纪录——单价高、户型大是楼盘成交的最大阻力。而且,广州仍在严格执行各种“限字令”,发展商要有所突破,其实并不容易。

其实,这种状态还会产生连环效应:贵价盘上市在一定程度上会刺激周边楼盘跟风调价,让买家的购房压力加大。与此同时,近日国内有不少城市纷纷出台楼市调控“加辣”措施,楼市应声下滑。

为此,广州买家观望情绪再现,从而进一步影响各盘的成交速度,买卖双方陷入拉锯状态。

要终结这场拉锯战,有地产专家指出,突破口极有可能出现在9月中,但需具备以下几个条件:
一、楼市政策保持稳定。若

政府再出手,买卖双方恐将陷入更为持久的博弈;

二、楼盘要有合理的定价。即便你的产品有何顶级的设计,超前的规划,想要赢得市场,终归少不了合理、实在的售价,因为三、四季度广州楼市不缺高端货,竞争会相当激烈;

三、刚需产品供应要跟上。因为这种产品才能支撑楼市有好的成交业绩。

因此,楼市之淡究竟是蛰伏还是常态,关键还得看商家作为及政府态度。在即将到来的“金九银十”档期,如果发展商能积极推荐“亲民价”、适销对路的产品,那么楼市真正的活跃行情必将如期而至;反之,楼市之淡就将会成为常态。(执笔/陈玉霞)

一周热评

本刊评论员

上月,广州新开盘、有新货推售的楼盘首日平均去化率只有48.6%,比6月份低近20个百分点……近期不少新推楼盘的报价都纷纷刷新所在板块的最高价纪录——单价高、户型大是楼盘成交的最大阻力。

《羊城晚报·楼市周刊》特别策划

文/羊城晚报记者 詹青

制图/刘苗

小心,有人在给你“下套”了

日前,住房和城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等七部委联合发出通知,决定从7月至12月底,在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动,重拳打击投机炒房等违法、违规行为。

广州也在治理之列。本次专项行动是有打击重点的!其中包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面。

其实,这四个重点打击的不法行为可以说是历来都有,说白了,那是流传多年的“老套路”。然而,就算是这样,也是“年年打、年年有”,“野火烧不尽春风吹又生”,每年仍然有不少购房者都被装进套子里,可见房地产“套路”之多,如何打击,如何警惕都不过分。

正是如此,羊城晚报记者特意将当下市场“最新鲜”的套路一一呈现,希望大家提高警惕,避免中招——其实,套路也会时刻“进化”和“变种”,我们的“防套”技术也需不断提升。

面对越来越有隐蔽性的套路,我们该怎么办?建议有三:
1.尽量找正规中介公司协助交易,毕竟大公司要树立品牌,监管也会严格一些;
2.不贪图便宜,这一点很重要,如果遇到比市场价低太多的物业,自己一定要先打个问号;
3.留好证据,保护自己。

帮你拿房票!

你想过此后繁复的手续和后果吗?

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞 漫画/陈春鸣



“限购”政策出台后,销售人员为了说服不具资格的人购房,会说很多种解决方案,如不够社保年限,他们会说帮你买社保;不是法人的买家,他们会说帮你轻松注册公司买公寓……但是,这些套路并非万无一失。

从“业主出国”到“小舅子出马” 史上最强“戏精”,一周“片酬”30万元!

文/图 羊城晚报记者 詹青 漫画/陈春鸣

“业主出国,降价出售”“我是业主的小舅子,和我谈也一样”“哎……业主主要反价了,你先和我谈,谈好了我再去说服业主”……

各位看官,这些对白你会不会觉得似曾相似?

如果你遇到这些说辞,就要特别谨慎了,可能有人会给你下套。

当下是楼市胶着期。由于买卖双方拉锯比较激烈,二手房市的价格信息也比较混乱。正是市场表现不一、市场风向捉摸不透,无论是购房者还是放盘业主,都很难摸清市场底价,这就给了一些不法中介更多操控的空间——比如,“吃差价”。

中介要达成此目的,通常会用很多方法来掩饰自己的不当行为,可谓防不胜防。甚至很多时候,让买家痛恨的“业主反价”这个锅,其实也不应该由业主来背,那是中介在游说过程中,为了“吃差价”而特意搞出来的——有房地产经纪可能会跟业主说:“我帮你卖高10万元,你分给我5万块辛苦费吧。”对买家则会说:“没办法啊,这房子太多人看上了,业主主要反价10万元。”

而这,只不过是低级的吃差价套路而已。

我是业主的小舅子



专家提醒

买家、卖家都要预防落入套路

中介吃差价的个案一直都有,甚至某行内人士告诉羊城晚报记者,有不法中介公司会鼓励自己的地产业经“吃差价”,并用行话教唆:半年不开单,开单吃半年。

在信息不对称、市场信息比较混乱的当下,也给部分不法地产业经有了更大的操作空间。我们该如何避免被套中?有地产专家指出,无论是买家、还是卖家都要非常小心才是。

力强地产负责人告诉羊城晚报记者,于卖家而言,要摸清自己房子的真实市场价,这是避免被“吃”的最根本办法。

广东鼎为律师事务所主任律师张茂荣则认为,二手房交易里的玄机太多,一般购房者很难一一识破骗局。他特别提醒业主,卖房时要谨慎填写全权委托公证书。因为有了这份全权委托书,受托人就获得了随意处置房产的权力,也是目前黑中介吃差价的主要方式之一。

那我们该怎么做才能规避风险呢?羊城晚报记者根据相关专家的采访,总结了以下几个方法:

1.最好多放几家中介,轻易不要做“独家放盘”;
2.一开始不要定具体的价,只说一个大概

区间,看市场反应再作调整。如果放盘后来客络绎不绝,那有可能定得偏低;如果放盘后几个星期都无客上门,那就可能是偏高的售价;

3.如果不嫌麻烦,也可以扮作买家,自己亲自到同类物业踩盘;

那么,于买家而言,如何辨别并且避免落入中介“吃差价”的陷阱?

1.一定要见到业主本人,不要轻易相信“小舅子”、“业主出国”等鬼话;

2.不要太早暴露自己喜欢这套房子的想法;

3.涉及给钱环节要特别注意,“定金”是不能退的,如果要交钱,一定要交给业主本人,而不是任何机构与个人。

某中介打出“如吃差价、百倍赔偿”的广告,可见“吃差价”行为在地产中介行业并不少见

更多套路详见 A20 版

A 个案回放

几千元帮你注册公司做法人

去年颁布的“3·30新政”规定,购买公寓等商用物业的主体应为法人,个人想购买一手公寓产品已经不可能。于是,让你“轻松做法人”的生意应运而生。

黄女士近期仍然不断接到各种推介电话,如番禺区有几个小面积公寓产品可以买。当她表示自己不是公司老板时,地产业经立马说可以帮她注册一间公司,只要多交3000元手续费即可。

“付费后只要提供银行账户和身份证复印件,30多天就能注册成功。”黄女士说,我去看过那个由知名开发商开发的楼盘,100万元就能买一套40平方米公寓,未来还有地铁,感觉还不错。自己和家人都挺喜欢这个楼盘,只不过以后若有个公司在身,担心会有很多后续手续拖累,如租赁办公室、工商登记年审,做账、报税等,所以一直犹豫没下定。

实际上,黄女士的担心是有道理的,3000元注册一个公司仅仅是个开始,以后的事情还非常繁琐;让自己由自然人变成法人,还涉及未来要将物业转手的各种费用问题,这一点也得认真考虑。

专家提醒

公司名义持有并转手公寓,成本很高

在购买环节,以公司名义购买与个人购买的费用没有太大区别,其中包括3%契税、0.05%印花税以及专项维修基金和交易手续费。但持有时就大不相同了。

克而瑞广州区域首席分析师肖文晓介绍,法人持有公寓期间,每年需缴纳房产税和土地使用税。按照目前的规定,公司名下的房产,每年需缴纳房产原价×70%×1.2%的房产税;若房产出租,则按房产租金计算并缴纳12%的房产税;土地使用税则按土地级次缴纳,年税额在3-15元/平方米之间,按年缴纳。

公司名下房产转让时,还要缴纳企业所得税、增值税及其他费用。与个人持有相比,企业所得税的25%要比个人所得税的20%高。

B 个案回放

近几年越来越多广州人去佛山买房,自2011年起,佛山出台的限购政策至今未取消。其间相关政策虽然有些微调,但非佛山户籍人士在当地买房,需提供买房之日前两年内缴满一年的社保证明(补缴不算)这一项规定一直没变。

只是这条规定并未阻挡广州人到佛山买楼的脚步。原因是不少楼盘都声称会有多种方法让你顺利购房,其中一个就是先交首付,一年后再网签。

在佛山从事教育工作的杨老师,此前看上海海大沙涌板块的一套江景单位,单价2万元出头,她认为以后这里还会升,所以入市欲望很强。不过,当她说自己没有佛山社保时,销售人员随即告诉她没关系,他们可以为她在佛山找一家公司挂靠买社保,一年期满后,再网签。

于是,杨老师交纳了2000元服务费后,就让销售人员全程负责此事。一年后,杨老师顺利网签。

在佛山实施限购政策期间,若想在佛山买社保以获得购房资格,那得先停掉广州社保。

因那套单位离梁小姐的公司很近,她觉得非买不可,于是就将广州的社保停了一年,以确保能顺利买下千灯湖的小单位。

怎知,没过多久她供职的公司就搬迁到了黄埔区,梁小姐又想在黄埔区买一套单位,尚没有广州户籍的地,若想在广州购房,就需提供购房前五年内连续三年不间断的社保证明,因为此前为买佛山楼而停了一年广州社保,所以梁小姐的广州社保又得重新计算要再等三年。“以后的房价肯

定更贵。”

因此,买家对暂停社保的风险要有充分估算。记者近日致电佛山社保局了解到,目前当地的相关政策是,买家不能在广州和佛山同时购买社保,如果要买佛山的楼,就必须先停掉广州社保,反之亦然。



定更贵。”

因此,买家对暂停社保的风险要有充分估算。记者近日致电佛山社保局了解到,目前当地的相关政策是,买家不能在广州和佛山同时购买社保,如果要买佛山的楼,就必须先停掉广州社保,反之亦然。