



一周热评

一味等待暴跌或期盼反转抄底都不是明智的。更理性的做法是在自己买得起、够得上、又正好有合适产品时,适时出手。

2018年渐渐行至尾声,楼市仍在不温不火中运行,而楼价走势却渐渐趋于明朗。

本周,全国楼市风向标的深圳爆出重磅新闻,房地产监管新规征求意见稿提出:房价上涨或下跌不得超过备案价的15%!房地产开发企业应当按照经备案的销售价格,明码标价销售商品房。确需调整销售价格且调整幅度超出备案价格15%的,应当在调整价格前办理备案变更。”

我们知道,相比广州,深圳由

于土地更为稀缺,其楼市炒作投资色彩更浓、楼价涨跌起伏也会更大一些,在此征求意见稿中,“15%”是关键词。这虽然只是深圳一地的监管政策征求意见稿,但在“房住不炒”的调控基调下,其方法论在广州同样适用。

“无形之手”对楼市的调控基调始终指向“稳定楼价”,暴跌与暴涨都是不允许的。

这有力地反驳了时下颇有市场的“楼价暴跌论”、“楼价反转论”,也给购房者一个较为明确的

指引——一味等待暴跌或期盼反转抄底都不是明智的。更理性的做法是在自己买得起、够得上、又正好有合适产品时,适时出手。

从近期广州楼市的风向标来看,先期不法开发商拆分房款与装修款的“双合同”基本销声匿迹,广州的南沙、增城、花都已出现限价松动迹象。这也意味着当下楼价已渐渐回归合理区间,现阶段调控政策对楼价的管控目标基本完成。可以预期,政策再度加码的可能性已经不高。影响楼价预期向来有两大因素——政策取向和供求关系。

既然政策预期不必加码,保持常态,那么,供求关系就是年底作用于市场的最关键因素。

年底,供应即将放量,开发商为求完成业绩,出货速度会加快,加上市场积压货量也会放出,供应相对充足。市场供应丰富,促销力度加大,也会搅热交投氛围。所以,年底楼市可能会出现一些卖得不错的楼盘,它们一定是性价比比较高的产品,可能不少还适合刚需买家入手。

整体而言,楼价虽然仍要惯性探底运行,但探底完成后,就会出现爬升和修复。个体购房者很难判断自己位处哪一个区间,也很难判断自己的心水楼盘价格是否已经探底。所以,当目标楼盘价格趋于合理,并与自己的购买力匹配时,这就是属于自己的入市时机。

毕竟,选择多、价格降、优惠丰、政策稳是年底楼市难得的“四角俱全”。所以,风声雨声多听无益,把握住了才是硬道理。要稳住了,老铁!

本刊评论员

微信点兵 APP



广州拟禁“出售使用权”,类似项目还在持续发售

深圳爆出监管重磅新闻,广州是否跟随? 稳住了,老铁!

中心区供应开闸!荔湾住宅新货爆发

年底是否装修?不妨先看几个常见误区

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、最干货的一二手盘、最没底线的业界八卦、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,现在就扣左上角!

(邓伟东)

广州拟禁“出售使用权”类似项目还在持续发售

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

广州一直在大力培育租赁市场,楼市因此新增了不少租赁房源,但也出现了类似“明租实售”、“出售使用权”等异军现象。

近日,广州市住建委和市国规委联合起草了《关于对新增租赁住房有关管理工作的通知》并公开征求意见稿(以下简称《通知》),建议规定自持租赁住房,房地产开发企业应整体申请登记,不得分割、销售、转让及拆分抵押;租赁住房在项目宣传推广时,不得出现“名校”、“首付”、“不限购”、“不限贷”等涉嫌误导、欺骗和虚假宣传字样;新增租赁住房租赁合同期限不得超过20年,一次性收取租金的不得超过1年。

但截止目前,广州楼市还有不少上述已打上“禁令”的花样产品在售。有业内人士认为,该意见稿对规范租赁市场管理有积极作用。



目前广州楼市出现的“出售使用权”项目并不罕见,也有不少买家追捧

“出售使用权”产品现在仍有不少

征求意见稿同时规定:房地产开发企业发生破产、合并重组、股权转让等特殊情形的,自持租赁住房应整体转让,转让后继续用于租赁,并按租赁合同保持原有租赁关系。利用集体建设用地建设的租赁住房,集体建设用地使用权人应整体申请登记,不得分割、分拆销售、分拆转让及分拆抵押。

目前,上述草案中提及的类似物业,在市场上有不少,这种房源多以“公寓”形式出现。在番禺、黄埔及白云等区就有一些开发商与当地村集体联合开发项目,推出市场的产品,面积往往都比较小,三四十平方米至七八十平方米不等,带装修。

这类房源只有三四十年的使用权但无产权,买家需要一次性或分期缴纳三四十年的租金。以番禺地铁旁一个项目为例,该盘目前还在推售,一套20多平方米单位,总价为40万元,首付三成12万元,其他款项则根据合同约定支付,“买家可获

得30年的居住使用权”。

市场中还有一种与《通知》类似、出售使用权的楼盘,不过,它们的用地性质为商用而非住宅。其土地使用期限为四至五十年,去年广州出台“3·30”商用新政规定,每个单位不得小于300平方米,因销售难度较大,商家便将产品面积改小,并出售使用权,单价万元出头,40年使用权总价为五六十万,受到不少“买家”追捧。

至于意见稿中提及的“自持租赁住房”,不论是中原地产项目总经理黄贻、还是合富辉煌商业公司总经理张智聪等业内人士都表示,眼下这种物业并不多见,对于土地竞拍要求开发商自持运营部分,“那就很考验商家的租赁运营能力了”。曾竟得多块自持用地的万科表示,以前在广州并没有操作过这类卖几十年租赁权物业,现在有了新政策,公司更不会有这种销售模式了。

更多内容,详见A20版

性价比高到不像实力派 海珠小雅推出“青年置业计划”

首付40万起,让你“年纪轻轻 住市中心”

在广州买楼,最低的首付门槛是多少?40万起可以买哪里?

根据最新的房价水平估算,目前广州的低于100万首付的置业门槛全部位于郊区,分别有黄埔、增城、南沙、花都、从化。其中,最低的是从化,首付门槛为48万,最高的是黄埔,为87.3万。

如果要在广州市中心区购房呢?对不起,你的钱包可要大升级了。

据数据显示,市中心区属白云区门槛最低,但首付门槛也要141万,而最高的是天河区,首付门槛高达246万。

如此看来,40万的首付,不要说在市中心买房了,就算到郊区买房,也是够呛。

然而,近期,位于广纸新城的低密度纯住宅社区雅居乐·海珠小雅却打出了首付40万起,“年纪轻轻,住市中心”的“青年置业计划”,顿时吸引了市场的眼球!

40万起,不是开玩笑吧!要知道,这可是广州城市发展中最新的中轴线南部最核心的地段、广州旧改明星板块广纸新城中的标志性楼盘,用“黄金地段”、“标杆物业”来形容都不为过,而以低于郊区的置业门槛入手这样的物业,可能吗?可以吗?

年轻人要生活而不是“活着”

别人上班像旅行,而我上班像取经……随着城市化的快速推进,以及一线城市人口的大量涌入,在北上广深这些一线城市中,每天1小时以上的通勤时间已成为日常出行常态,更有甚者一天24小时中的5-6个小时都是在路上度过的。

据调查研究报告显示:痛苦的通勤日常,是影响都市生活幸福的第一原因。而不仅如此,近郊所面临的未到位的生活配套,也让生活品质无从谈起,比如孩子读书的问题,老人就医的便捷性问题……人生大事一件件按部就班说来就来,怎么办?

正是如此,越来越多的年轻人的置业观念发生了改变。一群追

求生活幸福与品质感的高净值新兴人群开始返回市中心置业。年纪轻轻,住市中心——也便成为了判断一个年轻人目光与实力的重要标签。

年轻人要生活而不是活着——这是海珠小雅所提倡的人居价值观,也是海珠小雅愿意帮助更多年轻人实现“上车梦”并给自己“青年置业计划”的的初衷。让自己更悠游的生活尺度,也给家人更丰盛的生活场景,选择居住在“老地方”,海珠小雅认为,这是更适合年轻人安家筑巢的首选。

试想一下,加班到凌晨,拖着疲惫的身体回家,老城区浓郁的居住氛围,让你在楼下还能享受

一碗热气腾腾的云吞面,马路上灯火通明,这是属于广州的人情味,而住在这里的你是否会为了这座老城的归属感,哪怕有着不同的语言,包容的老城依然能让你有落叶城央的可能,对于努力奋斗的“新广州人”来说,或许就是对于拼搏最好的安慰。

据海珠小雅现场销售介绍,

年轻人要脚踏实地更要看见未来

为什么要在市中心,除了保证生活品质之外,还有第二个逻辑,那就是为自己的置业首站,找到升值能力更强的物业。要知道,城市发展是不均衡的,房子的升值能力也是不一样的。虽然年轻人的置业第一需求是为了安家,但是作为大宗商品的房子,其保值、升值性能、未来成长性也是必须关注的。如选择事业一样,一个更具成长性的物业往往能给你的人生积累、财富积累写下更漂亮的一笔。

在广州买房,首先要看城市未来发展的布局:从广州塔到南海心沙,顺势向南的城市新中轴,汇聚了广州未来十年最为丰富的城建资源、产业配套、旧改动力,该板块将毫无疑问将是未

来城市发展的高地,升值能力毋庸置疑。而雅居乐·海珠小雅,该盘择址珠江畔,南望小蛮腰,与石溪村一衣带水,坐享石溪旧改各项溢出利好以及新增的246个市政配套,对比不久前动工的楼面价5.5万/m²的地块,海珠小雅与之仅百米之隔,其发展后劲不言而喻,可谓抢占了区位优势先机。

所以,错过了二十年前的珠江新城,不可错过二十年后的海珠小雅。

在这里置业,不仅仅是可以脚踏实地,更好地生活,享受便利的成熟环境,更重要的是,还可以拥有更广阔的未来,更长远的成长可能性。

海珠小雅:为年轻的精彩人生加冕

要置业市中心,要找到更具成长性的物业,那么,居高不下的置业门槛该怎么跨越?

为了解决这个痛点,减轻年轻人置业压力,海珠小雅推出“首付40万起”的青年置业计划,以超高性价比,突出的品质感,为年轻人置业提供了一个全方位生活场景的解决方案。

居住在海珠小雅,360度丰盛便捷的生活需求、更潮更酷更健康的生活品质都可以全方位得到满足。

在交通上,海珠小雅拥有4横4纵驾车路网,坐拥5大公交站,3大换乘站,五分钟步行可达地铁站,立体交通体系发达,通达全城。

在生活上,周边商圈更是林立。4大醇熟商圈与246个城市配套,都市繁华触手可得。江南西、乐峰广场、江泰广场、中大四大购物商圈,繁华生活近在咫尺。

在教育上,小区两大全龄段儿童乐园,周边汇聚26所学校,3-18岁一站式教育无忧,优质学府近在门口。

其他生活配套更是应有尽有,四大甲级医院:南方医科大学珠江医院、海珠校区红十字会医院、广东省口腔医院……细心呵

护全家人的身体健康。

而海珠小雅,作为深耕广州18年,缔造众多畅销大盘的雅居乐集团的代表作,其设计感、品质感以及与之构建的生活体验更是达到极致。

虽然小区规模不大,但小区拥有40%绿化率,打造了两大熏香花园,为绿荫留足空间。1:1.16超高车位配比,领先城区车位配比2-4倍。

产品设计也非常优秀,通透明亮的餐厅、百变贴心的厨房,宽敞温馨的卧室、干湿分离的洗

手间,随处可见精工细节。“3W-Life人居体系”更是广州楼盘中绝无仅有的超前高配置,六大智能化人居系统——智能安防、智能家居、智慧网络、智能门禁、智慧停车、社区云服务,非常契合年轻人的生活习惯和置业需求。

尤其值得一提的是,近年来,海珠区新货紧缺,其中广纸板块仅有四个有在售新盘,对比周边楼盘,74-118m²舒适品质刚需户型,具有相当的价格优势。(詹青)

