年底楼盘花样促销 3大套路要警惕

文/羊城晚报记者 陈玉霞

距离2021年结束不到半个月，广州楼市的抢客大战依然在持续。

从供应方面看，不仅外围区域的新盘新货陆续发售，就连海珠、荔湾及天河等中心区的新盘也在积极争夺市场，全市过万套的月度新增供应，让开发商们促销出货的神经丝毫不敢放松。特别是在这个月内，市内一些热销的大盘如金域曦府、亚运城、黄埔中央城、保利天汇、珠江花城等盘还将推售新货，吸客效应较为明显，大盘周边的项目因此将要付出更大的营销努力。

调控力度不减的今年年底，楼盘的促销花样因此越来越多，特价单位、送管理费、砸金蛋、首期可分期、内部转名等不一而足。对于买家而言，能以更实惠的价格买到好房子自然是好事，但面对眼花缭乱的促销，甚至在素质良莠不齐的中介经纪疯狂的推销中，一些买家往往也会遭遇促销套路，原有的购房喜事因此变成了烦心事。在今年特殊的调控环境下，有三大套路需特别留意。

年底购房，买家需多看盘多比较（陈玉霞 摄）

很多交房装修报价不菲，若剥离出来做消费贷会增加前期还款压力（梁栋贤 摄）

推迟网签 N年内可内部转名

文/羊城晚报记者 梁栋贤

开发商急于卖楼回笼资金，而有部分消费者在近期有购房需求，看似“郎有情妾有意”的事情，却苦于买房者被限购，没有买房的资格，无法成交。往常，大多数开发商的做法是等有购房资格的人上门，反正愿意买房的人多着呢，如今，随着购房需求的减少，开发商不得不想方设法将这部分原本属于鸡肋的需求开发出来，推迟网签，让购房者有更多腾挪出名额的时间。

年底的部分楼盘的人气有所回升（梁栋贤 摄）

首付比例不同 宽限时间有异

因为开发商的目的是为了尽快回笼资金，因此不同的首付金额往往意味着不同的宽限时间：首付三成或以下的买家往往不能被宽限网签时间；首付五成左右的买家可以获得半年左右的网签宽限期，七成甚至是全款的买家能获得更长的宽限期，可以一年内网签甚至最长的可以五年才网签，对于希望自住却苦于暂时没有名额的买家而言，似乎等于提前拥有了改善居住的可能。

与网签期宽限配套的，往往是购房者可以在正式网签之前选择内部转名，也就是说，如果因为房屋升值，买家想出售获利或者是其他原因，买家还可以选择将自己的房产转让，一进一出少了至少十万元的税费，对带有投资性质的买家，亦好像等于多了获利的空间。

不能及时网签 存在巨大风险

放松网签时间，允许N年内内部转名，表面看起来对买家极其友好，实际上却存在着巨大的风险。一是因为没有网签，这样的交易不能被认定为合法，难受法律的保护。此前曾经有这样的案例，因为房价回升金额巨大，开发商去有关部门处主动报告并接受处罚——目的只是为了让有关部门认定这样的非法交易无效，开发商可以重新以高一大截的价格将房子卖出去，而买家只收回了已支付的房款。

这还不算是最坏的，有部分开发商为解决资金短缺的问题，甚至一房多卖，这些不合法的交易所得往往不会进入政府的监管账户。若是开发商卷款而逃，虽然买房者选择诉讼解决的时候都能够获胜，不过开发商往往已进行了资产转移，房产也同时被卖与了众人，其中一人可能已经合法地进行网签，其他未网签的购房者交了大量的房款，却可能面临钱房两失。

双合同销售 表面平买 背后购房成本反增

文/羊城晚报记者 梁栋贤

为了让楼市平稳发展，广州新拿到预售证的楼盘都必须接受指导价，对于一些售价在附近街区偏高的楼盘而言，这可能意味着需要有3%甚至更大幅度的降价，为了降低成本、增加收益，有的楼盘就将装修剥离出来销售，双合同销售也重出江湖。

平价买房后要捆绑装修

去年，黄小姐相中了某网红楼盘，无奈某热门户型一房难求，销售人员告诉她，等下一期吧，这一等就等了大约一年。近日，该楼盘某销售人员主动联系上了她，最惊喜的是，房子单价从当时的近6万元变成了如今的5.4万元起。不过当到场了解后，她才发现，卖5.4万元的是最差的单位，她看中的单位单价都要5.5万元甚至以上。

不仅如此，买房时要签订两份合同，一份是正常的商品房买卖合同，另外一份是装修合同，装修单价约5000元/平方米，如果将装修合同放在一起算，此时的房价和去年差不多。

虽然现场展示的装修标准还不错，不过黄小姐认为还是不值5000元单价。只签订正常的合同，拒绝附加的装修合同是否可以？这个要求被销售人员当场拒绝。

双合同后购房成本增加

表面看起来，在“双合同”后，黄小姐的总房价并没有增加，实际上，对她而言置业成本比以前可能还略高一些。因为装修贷款往往是按照消费贷的模式放款，其年利率比普通的房贷利率要高一个百分点以上。其次，和房贷最长可以申请30年还款不同，装修贷款最长的还款年限往往只有五年，因此头五年消费者的还款压力非常大。

还有一个隐藏的风险：购房合同一般是消费者与房企签订，若日后发生什么装修质量问题可以找开发商解决，而装修合同则很可能和施工方签订，一旦发生装修质量问题，很难界定这是房屋的基础质量不好还是装修质量不好导致，要找人保修还得先确认责任人，麻烦许多。

特价房频现 “降价”后面有文章

文/羊城晚报记者 陈玉霞

年底楼盘促销花样虽多，但降价仍是最吸引眼球、最能刺激购买力的方式，花样名目包括一口价、特惠价、限量珍藏价、内部员工价等。羊城晚报记者走访一些热门楼盘发现，年底的这波促销价，有些是真实惠，有些则是名义上的降价。

直降4000元/平方米？没那么简单

近日，想在年底置业的吕先生收到黄埔区某盘销售人员电话，称推出一批新品，价格比前期低了4000元/平方米。吕先生前往现场了解发现，新货的价格确实是低了，但是交楼标准也低了。“以前的交楼标准是精装，入门玄关柜、洗碗机、净水器、阳台收纳柜、房间衣柜等都会配齐，但现在的交楼标准就变成了简装，各类柜子都没配了，”吕先生说，这些是明眼能看到的，但更多的恐怕是普通人看不出来的，“比如地砖、墙面涂料、门、橱柜等，即使开发商选用最低等级的建材来节省成本，我们也不得而知。”

即是说，该楼盘新品的降价，并非真正意义的降价，它只是通过减配交楼标准来实现。

房子同样适用“一分钱一分货”

和很多消费品不同，房子的定价和地段、配套、朝向、楼层等有一定关系，可谓一房一价，且“一分钱一分货”。因此，特价的房子，有可能是该批单位为低楼层、或朝向较差的单位，有可能仅仅是几套尾货单位的噱头，有可能是受噪音等外围环境影响较大的单位，当然，也有可能是各种标准都减配的单位。

为了促销，不少楼盘会启动一二手联动销售，有些中介经纪为了增加带客量，也可能夸大楼盘促销力度及报低楼价。此时的意向买家，需保持冷静，多看盘多比较。

广筑新时光 黄金版图

策划/孙璇 刘云
统筹/刘云 陈玉霞
设计/杜卉

指导单位：广东省房地产行业协会
智库支持单位：连接汇
广州创新社区治理发展研究院

花都区三东村更新：连接区级中轴线 提升北部价值

文/图 羊城晚报记者 徐炜伦

近年来，广州市花都区正着力打造区级中轴线CBD，整体建设如火如荼。在花都中轴线CBD的规划当中，旧村改造是重要一环。如今，该中轴线北片区的石岗村、罗仙村已实现部分村民回迁，然而地理位置更核心的三东村却还保持着较为完整的旧村形态。

从穿过三东村的凤凰北路一直往北走，便是已经崛起的大型文旅项目——广州融创文旅城，近几年在这里拔地而起的商业体、商品房、写字楼和度假区等建筑使该项目成为了花都区一张亮丽的名片，三东村低效落后的产业形态仿佛与其格格不入，握手楼、荒地等现状更是有待改善。

广州融创文旅城是花都区重点文旅项目

花都区三东村城市更新展厅接受预约来访

三东村内古宗祠是村民的公共活动空间

沉睡的百年古村或将迎来苏醒时刻

与广州市大多数郊区的旧村庄相似，三东村目前的产业以村级工业园和临街商铺为主，村内多个居住组团间仍可见个人种植的农田，但与其他旧村相比，三东村的历史显得更为厚重，多个宗族祠堂得以保留并成为村民的公共活动空间。

据近日起公示至今年12月21日的《花都区三东村（含罗仙村八队）旧村全面改造项目历史文化遗产保护专章成果公示》显示，三东村（含罗仙村八队）的文化遗产包括不可移动文物8处、传统风貌建筑1处、传统村落保护发展规划推荐传统风貌建筑6处、古树名木4棵。

羊城晚报记者现场走访期间，从村中老者口中得知，三东村在数十年前已由原来的三辄村和东圃村组成，其中原三辄村村民以“梁”姓为主，而原东圃村村民以“邓”姓居多，少数村民为“徐”姓，因此村内宗祠基本为梁氏宗祠和邓氏宗祠。据记载，村庄内的得贤梁公祠建于光绪乙巳年（公元1905年），奉政大夫祠建于光绪丁酉年（公元1897年），均可证明三东村拥有超过百年的历史，82岁的村民梁伯还表示：“三东村还可以追溯到更早的历史，有故事称先人是从现在的白云区迁徙至此的。”

走进三东村，可以看到众多高度参差不齐、外墙颜色不一的农村自建房及不少破旧低矮的土坯房，工作日的下午，村庄内的祠堂前、榕树下，都有不少老人或唠家常，或等待小孩放学接送，村道上还可以看见散户养殖的鸡鸭鹅群，每走过几条小巷就能看到一片村民自行耕种的农田，颇有田园生活的气息。但若站在村内望远处看，视线可捕捉到邻村正在施工的高层商品房，这或许就是三东村明天的模样，甚至会更好。

据2020年9月在广州公共资源交易中心发布的《花都区三东村（含罗仙村八队）旧村全面改造项目公开选择合作企业公告》显示，该改造项目涉及三东村及罗仙村八经济合作社，三东村涉及村户籍约2316户，人口约6922人，罗仙村八队涉及村户籍约61户，人口约289人，该项目总用地面积约199公顷，改造范围内现状建筑总量为150.69万平方米。

2020年10月24日，三东村（含罗仙村八队）改造项目选定保利发展控股为合作企业，并于2020年11月27日正式签署合作协议。据介绍，该项目是花都区第一个大型整村全面改造项目，也是广州市范围内大型旧村改造项目之一，项目预计总投资金额约为 300亿元。

今年1月11日，三东村（含罗仙村八队）改造项目启动拆除仪式，这条有着百年历史的古村落或在不久的将来焕发出新的活力。

紧邻融创文旅城，规划连接花都CBD形成活力生态绿环

上述公示文件显示，三东村（含罗仙村八队）改造项目位于花都东部空港经济创新产业带上，紧邻空港经济区，受到空港经济区的辐射和带动；西临花都CBD地区，北靠文旅城，是花都重点地区交接地带。羊城晚报记者了解到，目前该地块周边有融创茂、骏壹万邦等大型商业配套，融创乐园等休闲娱乐场所，教育资源包括华南师范大学附属花都学校、黄冈中学广州学校实验小学、骏威小学等知名学校。

保利发展三东村项目组相关负责人向羊城晚报记者表示，三东村地理位置优越，但其现有的村容村貌与周边已发展的区域显得并不相符，“从花都城市发展的进程来看，三东村改造是迫在眉睫的。”据介绍，三东村（含罗仙八队）改造项目将依托空港经济创新产业带、机场高铁双轮驱动、中轴商务辐射等优势，重点发展空港创新服务、金融服务和创业孵化产业，吸引大批人才驻留。保利将依托花都区空铁枢纽一体化战略，充分利用项目区位优势，将其打造成重点功能区交接带。

在三东村党群服务中心的宣传栏处，记者还留意到一份今年6月至7月公示的《三东村（含罗仙村八经济社）城市更新单元详细规划征询意见公示》，该公示文件用地布局调整一栏显示，结合村民改造意愿，南侧结合现状保留的小东圃传统村落及祠堂布局若干个居住组团；结合花都区儿童公园及现状山体，打造翡翠绿心公园，并通过天路绿廊连接花都CBD，形成活力生态绿环。

规划指标及学校也有了调整：更新单元范围用地面积268.84万平方米，规划总建筑量460.98万平方米（增加260.01万平方米），单元范围内规划人口为10.28万人（增加6.35万人），片区规划了5块中小学用地，其中结合现状保留的小东圃传统村落规划建设1处约9公顷的72班九年一贯制学校。

路网日渐发达，三东村乘上城市更新的“列车”

花都区有一条东西走向的主干道——三东大道，便以附近的三东村命名，据一位当地居民回忆，三东大道通车近30年，见证了花都区的发展，三东大道东起大广高速公路，西至广清高速公路，经过多个区内主要道路路口。据其回忆，三东大道周边以前是农田、溪流，如今已建起了商品房、公园、高层写字楼等建筑，“目前仍保留旧时风貌的三东村改造项目被提上了日程，更让人感慨时代发展的日新月异。”

据了解，三东村（含罗仙八队）改造项目区位优势显著，距离白云机场5公里，广州北站4.5公里。《三东村（含罗仙村八经济社）城市更新单元详细规划征询意见公示》显示，该改造项目用地布局调整方面，结合广佛环线、穗莞深城际及规划地铁18号线、35号线花城街站进行TOD综合开发，将更新单元内控规工业用地调整为商业商务用地，集中布局至凤凰路东侧，形成产业集聚区。

道路交通调整方面，规划基本延续此前的控规骨架路网和登记结构，同时增加支路网密度及连通性，并结合城市设计方案关于景天路绿廊的构想，局部优化景天路线位。优化后，更新单元范围内道路网密度提升至8.7公里/平方公里。

羊城晚报记者从保利发展三东村项目组了解到，现阶段保利发展正在对三东村（含罗仙八队）改造项目进行规划上的进一步修订与细化，更加具体的规划将在政府批复后公布。目前，凤凰北路和平石东路交会处的花都区三东村城市更新展厅已建成并接受村民及到访者预约参观，凤凰北路和三东大道交会处的三东村（含罗仙八队）全面改造服务中心也在装修当中，在周边交通日渐发达的情况下，三东村将乘上城市更新的“列车”，与时俱进，全面焕新。