



一周热评
本刊评论员

在不冷不热的“黄金月”里体味刚需“小确幸”

处于风起之初的购房者,也许你并未感到凉意,这是很正常的。如果你的脚步没有停下,那是很明智的,因为我们需要及时知道风往哪里吹。对于自住购房者,尤其是刚需买家,认知最重要,因为这会直接影响你的决策。

如果不是被提醒,真心感觉不到原来已经到了楼市的传统旺季——“黄金月”。

进入8月已经三周,楼市连续呈现出新增供应下降趋势,丝毫没有要动起来的迹象,过往开发商卖力吆喝、全民总动员的场景也没有了。

然而,楼市正暗流涌动。一些微小的变化正在发生——

第一:虽然房贷整体仍然趋紧,但信贷环境不再剑拔弩张,房贷利率有所下降,放贷速度加快了;

第二:虽然新货减少、楼价也并无实质性下调,但促销增多了,市场氛围也不一样了;

第三:尽管政策调控基调没变,但张弛有度:备案价上调,单合同楼盘增多,

这点对于买家来说,最直接的影响是首付比例大大降低!

第四:二手房价格破冰,二手楼也有了更大的议价空间与谈判余地。

这四点变化,虽然都很微小,却风起于青萍之末。

起风了!

楼市的风向正在调整,市场正逐渐降温,虽然成交量有时反弹,但已如秋后的蚂蚱其行不远。

处于风起之初的购房者,也许你并未感到凉意,这是很正常的。如果你的脚步没有停下,那是很明智的,因为我们需要及时知道风往哪里吹。对于自住购房者,尤其是刚需买家,认知最重要,因为这会直接影响你的决策。

很多人问过笔者一个问题:“我要不要买房?”其实,这个问题很傻。假如你是需要房子住的刚需购房者,这个问题就不应该问。未来租赁市场的崛起会打破供需平衡,房价暴涨现象很难存在,但并不意味着人们不再需要买房了。只要城市化的步伐没有停止,大都市的聚集效应没有消失,房价呈现大概率率的周期性大涨小跌也不会改变。

可能,你更需要问的是第二个问题——“何时入市?”

入市时间点的判断是个技术活。于普通购房者而言,踩中最低点入市基本不太可能。能在相对低点、从容入市就已经是难得的好彩头了。而这个好时机,也许就在当下。

如本文所述,当下市场正有四个微小的变化,这些变化统统是刚需购房者的利好。虽然你并没有看到楼价大幅度下调,但是,较笋的价格、尚可接受的贷款条件以及比较从容的购房环境,相信你很快就可以体味得到。

如果用一词来描述,这就是“小确幸”——微小而确实的幸福。

发明此词的村上春树说,买回刚刚出炉香喷喷的面包,站在厨房里一边用刀切片一边抓拿面包的一角,就是一种微小而真切幸福。

那些活得快乐的人,都会清楚知道自己内心的渴望,并为此付出努力。在温厚安详的日子里,买房安家虽然是世俗的事,却也值得你去努力,不是吗?(执笔/詹青)

微信点兵

APP



黄金月开端,九折只是**第一枪**?
住宅租赁平台**狂收房源**将抬高广州租价?未必!
新货供应继续降,本周只有597套
在**不冷不热**的“黄金月”里体味刚需“小确幸”

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!

关注周刊订阅号者数多!这里有:最权威的楼市家居业界发布,最威水的大佬访谈,最笋的一二手盘,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,现在就扫左上角!
(邓伟东)

相关链接

新型租赁形式下,房东、租客有哪些风险?

不论是长租公寓,还是眼下来势汹汹的互联网租赁平台,大多会向私人业主或大业主揽收房源,经重新包装后再放盘。对于这种新型租赁方式,房东和租客要留意以下风险:

- 1.慎重考虑租期。有些公司吸纳房源时,要签订3年或5年甚至更长的租约。此时,业主主要考虑清楚,履约期间,自己对房子是否有进一步的处置需求,比如第二年就想把房子出售,这就可能涉及违约问题。
- 2.装修问题要明确。有些公司收下房源后,会统一进行简单装修,这些内容会在合同中提及。业主要注意的是,如果该公司要把你的房子进行重新间隔,双方必须白纸黑字写清楚;改造后变成怎样、租约到期后回收的房子会是什么样……这些都要陈述清楚。
- 3.衡量空置期的时间长短。有些公司给业主的空置期为30多天,有些则会报50多天,空置期内业主是没有租金收入的。签约前,业主得考虑这样的空置期是否合理,若自己自行出租,空置期大概会有多久,自己能否接受。
- 4.关于违约责任和赔偿。不少业主吐槽此类平台的合同违约责任不对等,因此,签约时要特别留意这部分内容。比如,如果业主违约,要赔偿给租客,也要赔偿给这个平台,并以签约的月租金为赔付标准;如果是平台违约,它们的赔付标准是否对等?
- 5.合租租客的选择问题。对于租客来说,尽管平台上能看到某间房已有租客入住,也能看到其性别、大概职业或年龄,但无法知道租客的生活习惯和素质如何。
- 6.租客提早退租问题。如果入住后租客觉得同一屋檐下的租客有许多不良习惯,自己无法忍受要提前退租,此时就涉及违约。因此,租客签约前,应特别留意提前退房的违约条款。有些平台规定,不管你是否提前退租,都必须交齐租约期内的租金。

(文/图 陈玉霞)



黄金月开端,九折只是第一枪?

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

虽然,从7月开始就陆续有楼盘推出特价单位,但基本都是小规模推出20套以下,全面打折的楼盘几乎没有。如今,情况发生了较大变化,位于增城区的翡翠绿洲近日推出全新一批产品,提前登记有九折+折上折优惠。

难道今年黄金月打折促销行情就此全面展开?此时买楼,怎样才能得到更大优惠?



你买楼的诚意越大,得到优惠信息的几率就越大

A 全面优惠楼盘尚少,降价幅度多半不大

翡翠绿洲的九折优惠究竟有多大?我们不妨先来比较目前在售7月份推出的前一批80平方米两房、110平方米三房、140-200平方米四房价格:2.5万-3万元/平方米,均价2.75万元/平方米。据现场销售人员介绍,新一批单位的售价为2.5万-2.7万元/平方米,均价是2.6万元/平方米。

当然,在楼盘的定价体系里,

大型户型单价一般较低,其前一批单位有不少中小户型产品,而新推产品基本都是大户型,因此售价比前期类似单位优惠了约1000元/平方米。

市场上也有一些楼盘的优惠幅度较大:黄埔某品牌大社区目前正在搞促销活动,销售人员告诉羊城晚报记者:“我们近期打算搞促销,如果你确实有意购房,我

可以帮你申请特别优惠,算下来每平方米最多可以便宜两千元。”

不过,目前市场上全面打折的楼盘优惠幅度都不大。以时代地产为例,其位于黄埔、增城、花都、化化的多个楼盘均有促销,如果是其公众号“时代+”新用户,可以获得5000元购房券抵扣房款。像万科、越秀等企业,基本上没有适用于整个楼盘的全面折扣或优惠。

住宅租赁平台狂收房源将抬高广州租价?未必!

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

本周,北京房租上涨30%的相关报道在市场上闹得沸沸扬扬。虽然,有毕业生租房需求增加、低价房源减少、专业租赁机构助推等原因,但其中因部分互联网租赁平台为争夺房源而抬高租金就成为关注焦点。

在广州,像自如、蛋壳、畅租等租赁平台,还有万科、碧桂园、龙湖、世联红璞等旗下的出租公寓也有不少,自如更称,在短短300天内就收了1.2万套房源,难道这些企业真的会成为广州房租上涨的“幕后黑手”?

有业内人士认为,北京出现住宅租金激增的现象,而广州出现同样情况的可能性估计较小,因为现在广州散盘业主拥有数百万房源,如今,他们是市场主流,新兴的租赁平台的力量还比较弱小。

市场行情:今年上半年租金升5%

谈起广州楼市的租金行情,不论是熟知一手楼市动向的中原地产项目部总经理黄韬,还是重点分析楼市数据的广州克而瑞首席分析师肖文晓,或者是专注楼市行情超过十年的广州链家市场战略官周峰,他们都有较为一致的看法:广州的住宅租金整体是平稳的,年均5%-10%的涨幅也都比较稳定,像北京涨两三成甚至是五成的现象,在广州很难遇见。

周峰表示,今年,广州的住宅租金肯定会升,但涨幅很理性。从其提供的数据看,2018年

上半年,广州9区(除南沙和从化两区)的租金均价为53.89元/平方米·月,同比上涨5%;9区中,除了花都和增城同比下降外,其余7区都有上涨,涨幅在3.4%-10.3%之间(详见附表)。

如果从户型看,各类物业的租金同比涨幅也很小。合富大数据显示,2018年上半年一房单位月均租金为2951元/套,环比微升0.6%;两房为3572元/套,环比持平;三房是4712元/套,环比上升2.4%。“在供求关系相对平衡的市场中,广州的住宅租金走势相对稳定。”合富研

究院高级分析师梁燕明告诉羊城晚报记者。

上月,番禺华南板块的住宅租赁行情比较活跃,故租金有所上涨。中原地产景观路分行营业经理陈亚变介绍,今年有较多毕业生、中心区白领到此租住,小面积单位很抢手,“雅居乐花园的一尺山居组团,6月份两房的月租金为3800元,到了7月就上调至4000-4200元,涨幅在5%-10%之间。这已是比较大的涨幅了。”他说,每套单位的配置和装修保养状况都会影响租金的高低。

今年上半年9区租金同比情况										
二手平均租金	9区	越秀	荔湾	海珠	天河	白云	黄埔	番禺	花都	增城
2017年上半年	51.30	60.69	44.28	52.52	65.40	41.67	36.47	33.44	25.25	22.58
2018年上半年	53.89	64.88	48.61	55.47	67.64	45.68	40.23	36.29	24.95	20.85
同比	5.0%	6.9%	9.8%	5.6%	3.4%	9.6%	10.3%	8.5%	-1.2%	-7.7%

(文/陈玉霞 制表/范英兰 数据来源/广州链家)

业内看法:

广州涨幅平稳,热门地段恐有被垄断可能



居住环境好些,租金也会高些

最差、面积最小的租1890元;另外一间租2090元。而且租客每月还须缴纳月租金10%的服务费。可见,其租金与市价相比可谓“有辣有唔辣”——既有比市价高的,也有比市价还低的。

对租客来说,租散盘,房东涨价可以说是随时,虽然,也有房东偶尔会因“租客表现好”而不涨价。但目前租赁平台上的物业涨幅每年基本固定在3%或稍多一点,加上物业有新装修和新配的设备,有统一管理,租住这些物业比较安心。但“同屋租客”怎样却不知道,存在一定风险。

房东说法:

租赁平台报价甚至低于市价

北京有网友爆料,在天通苑的三房单位,心理预期放租月租金是7500元,但两家互联网租赁平台为了争夺房源,不断加价后竟然提高到10800元才罢手。

在广州,类似情况是否会现?

在金沙洲拥有一套三房单位的杨小姐,近日也接到某互联网租赁平台的委托邀请。此前,她一直在中介地铺放盘,月租金为4200元。近期租赁期,正要再次放租,“他们报给我的月租金也是4200元,还承诺免费帮我重新简单装修房子、配齐家电,如果将物业委托给他们,首次要签3年约,其间每年租金递增3%。”杨小姐说,这样的条件吸引力还是蛮大

租客说法:

同样是合租,租赁平台的要价较高

于业主而言,这种租赁平台现在给的是市场价;但于租客而言,可能部分房间的租金就会比业主直接放租的高。

一套在珠江新城赛马场旁的四房单位,如果在中介地铺里整租,月租金是9000元左右,若找4个毕业生合租,每间房的月租是2250元左右;如果放在某租赁平台寻找合租客源,情况就有所不同了。

羊城晚报记者跟随该平台的经纪看了这套单元,里面带阳台的房间最贵,月租近2860元;面积最大的房间,要2460元;朝向



和租赁平台签约,所有的条款都必须认真斟酌

地产调控最严的城市,限购政策把不少购房者推向了租赁市场,给租金提供了涨价的机会;从供应方面看,“租购并举”提出之后,大量资本涌入租赁市场,并利用资金优势在热门地段大量吸纳房源,经包装、改造后重新放租,所以这些房源租金上涨是必然的。

“北京部分房源被二房东、中介和资本掌控,但广州的房源几乎都在私人房东手里,因此目前租金还比较稳定。”

不过,肖文晓也担忧:“目前需要警惕的是一些市中心热门地段,假如房源被租赁专业机构或资本垄断了,租金就会上涨。”他认为,面对有可能出现的垄断,政府应考虑主导提供多元化的租房房源。