

“金九”预热持续 你准备下手了吗?



楼市资讯

世茂漳州府：营销中心开放

本报讯(记者 张吟)9月12日,纯新别墅项目世茂漳州府开放营销中心。伴随着欢快的锣鼓声,闽南舞狮精彩上演,醒狮采青和点睛环节为项目带来喜庆意味,到场宾客已被世茂漳州府的热情吸引。随后,项目方及合作伙伴共同携手,剪彩开带,营销中心大门缓缓开启。

现场还举办了一场别开生面的皇宫龙袍玉玺展。传世玉玺、御赐圣旨等被“请”到了营销中心,观者啧啧称奇,仿如梦回康乾盛世。访客来到了“朕的”养心殿、御膳房、御花园、藏宝阁等地集章打卡,换取《故宫日历》等精美好礼。

据悉,世茂漳州府全案仅261席房源,主打建筑面积约131~170平方米的别墅产品,借鉴明万历年间漳州府的建筑规划理念,呈现墅、院、街、巷四重传统空间,七坊十四巷,七境十四韵,层层递进,演绎闽南世家风情。

特房锦绣碧湖：教师节主题沙龙举办

本报讯(记者 张吟)9月13日,为感谢老师们的辛勤付出,特房锦绣碧湖举办“书香满锦绣 金秋谢师恩”教师节主题沙龙,邀请教师、学生等到访现场,共同分享美好时光。现场还布置了精美茶歇,提供网红马克杯和可乐定制DIY活动,丰富老师们的业余生活。

9月19日,项目央景楼座6#楼将开盘加推,主打两大精品户型——建筑面积约89平方米的超能2+1房和建筑面积约125平方米宽境三房。据悉,6#楼位于A-2地块中心位置,拥有360度全景视域,让业主尽享园林“醉美”风景。

新城悦港名都：机器人与乐高主题活动举行

本报讯(记者 张吟)9月12日下午,新城集团与未来金刚携手举办智悦机器人、智慧乐高主题活动。妙趣横生的活动吸引了众多孩子和家长前来新城营销中心,大家一起沉浸在魔幻的“海洋”里,度过欢乐的周末时光。在乐高专区,小朋友寻找着最为合适自身建筑的模型,协力创造,共同搭建起心目中的“第一高楼”,享受着成为“小小建筑师”的成就感。在灵跃机器人、Ev3机器人的体验游戏区,孩子们无比欢乐,赞叹连连,充分展现了这个年纪特有的求知欲和探索欲。

近期,新城悦港名都1#楼王190套房源认筹活动正火热持续中,认筹成功即可日享1688元累加优惠,优惠从认筹当日累加。

8月房价：59城新房价格环涨

9月14日,国家统计局公布《70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》,数据显示8月份70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市有59个,环比下跌的城市有9个,2个城市环比持平。上个月这一数字分别为59个、6个和5个。二手住宅方面,环比上涨的城市有47个,环比下跌的城市有18个,5个城市持平。上个月这一数字分别为45个、20个和5个。

国家统计局表示,8月份各地切实落实城市主体责任,及时采取针对性措施,稳妥实施房地产长效机制,70个大中城市房地产市场运行总体平稳,价格略涨。其中,各线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅微扩大,二线城市二手住宅销售价格环比涨幅回落。一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅有所扩大,二三线城市同比涨幅回落或上月持平。

另外,根据易居研究院测算,8月份全国70个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅为0.6%,同比涨幅为4.7%。相比7月份的数据,环比涨幅略有扩大,而同比涨幅略有收窄。全国70个城市二手住宅销售价格指数环比涨幅为0.3%,同比涨幅为2.2%。从数据上看,环比涨幅总体持平,而同比涨幅有所扩大。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,8月份新房环比涨幅有所扩大,和城市结构有关系。部分城市房价涨幅依然较大,会带动数据的反弹。但是也可以看到,在70个城市中房价下降的城市数量有所增加,说明有更多城市新房加入到降价的行列中。对于二手房,从6-8月的数据来看,实际上都呈现了比较稳定的态势。此前部分城市二手房价格上涨过快,和一手房抢房以及各类学区政策等因素有关。而当前市场预期略平稳,进而房价回归平稳。此外,随着各地对于二手房的管控趋严,尤其是对于中介机构等管控趋严,这也使得二手房价涨幅不会扩大。

具体来看,在新建商品住宅方面,根据国家统计局发布的数据整理显示,8月份惠州(1.9%)、银川(1.8%)和锦州(1.4%)三个城市环比涨幅居前。桂林、安庆和北海三个城市处于跌幅榜前列,其中桂林跌幅为1%,安庆和北海跌幅均为0.7%。同比方面,银川(17.6%)、唐山(15.4%)、西宁(13.4%)涨幅居前,济南、安庆、泸州、韶关、贵阳、常德、北海、郑州、南充、岳阳、宜昌11个城市新房价格同比仍处于下跌态势。

二手住宅方面,8月份广州仍然领涨,涨幅为1.7%。对于广州来说,后续需要积极管控,以进一步稳定市场预期。此外,成都和金华涨幅居前,涨幅均为1.2%。牡丹江继续领跌,跌幅为1.6%,天津(-0.8%)和南充(-0.6%)跌幅居前。同比方面,有超过六成的城市上涨,深圳(15.9%)、唐山(14.6%)和西宁(9.5%)领涨,牡丹江(-1.6%)、天津(-0.8%)和南充(-0.6%)跌幅居前。(据中房网)

漳州市区楼市已经连续3周没有项目开盘。不过,近期各项目营销活动持续预热市场,优惠活动持续加码。开发商似乎都铆着一股劲儿,等待着“金九”的到来。面对即将到来的推售潮,既能享受到多样产品集中供应带来的超宽选择面,也可享受到各项减免加赠的优惠,是不是心动了?不过越是这时候,越要提醒购房者千万注意冷静看房、理性消费。

推新信号不断 蓄势待发

近日,漳州楼市各盘心照不宣地进入了“金九”蓄客期,虽无项目开盘,但暖场活动不断。9月12日,纯新高端盘世茂漳州府营销中心开放,以皇宫龙袍玉玺展的形式,吸引大量新客到访;9月12日~13日,阳光城大唐翡丽印象举办网红游戏“FUN肆开嗨”活动,来访客户可参与整点抽奖,认购可砸金蛋;9月12日,欣隆盛世江南于营销中心举办星空烧烤音乐节,用年轻人喜爱的方式蓄客;9月12日~13日,三盛璞悦湾举办主题风车展,并配套彩绘纸鸢、创意沙画、精美茶歇等活动……

值得注意的是,9月12日,特房锦绣碧湖公布了今年的商品房成交数据,2020年1月1日至9月10日,共售出1000套房源,并将于9月19日推出6#楼央座新品。这是“金九”档期漳州楼市首个确认开盘时间的项目。抢占首发先机,加上项目本

身的精工细作,特房已经成功吸引了大量客户注意。

特房之外,包括阳光城大唐翡丽印象、建发央誉、新城悦港名都等多盘都透露了9月底开盘的消息。而西湖正荣府于本周新获得预售证的92套房源,已经在近期顺推,主力户型为110~141平方米的3至4房,这波新货接续得恰到好处,也不失为迎战“金九”、抢抓先机的好策略。

产品类型多样 优惠给力

在存量房时代,购房者在选购房源时,除了关注产品的地段、价格外,更注重产品的品质。为了挑选一套心仪的房子,货比十家的人都有,这就要求开发商要在产品上多下功夫,做出高品质的产品,靠实力说话才是硬道理。

目前,漳州楼市预备上新房源多种多样,改善型、刚需型产品齐齐登场,市民大可多跑盘了解详情。要看高端项

目,可以关注建发央誉,该项目地处龙文区水仙大街与龙祥中路交会处,目前热推143平方米的宽墅产品。挑高6.2米的客厅,一进门便给人豪华之感;主卧采用套房设计,更显舒适性。要买刚需房,可望向九龙江南岸,选择欣隆盛世江南,该项目8月中旬首次开盘就吸引了300多名购房者,40分钟去化达7成,一万元上下的单价也相当诱人。该项目毗邻漳州圆山佰翔酒店,与八卦楼隔江相望,繁华不远,值得刚需人士考虑。

当然,选择“金九”档期推售产品,开发商也拿出了满满诚意,优惠十分给力。如大唐地产海西公司10盘联动大促,认购大唐名门印象住宅享受清盘价再额外优惠3万元,大唐三木西湖印象三人成团开盘享受额外1%优惠等。此外,建发央誉、中骏雍景府等项目已启动中秋博饼节,礼品相当丰厚。“不止麦当劳的甜品能第二个半价,车位也能”,9月27日前,在大唐幸福里购买第二个车位享受半价优惠。

提醒：下手前切记理性

在市场蓄客的时期,消费者要理性,尤其是在与销售人员进行洽商过程中,更要保持十分的冷静。

一直以来,消费者总有着“买涨不买跌”的心理,很容易被外界的声音所干扰。比如,销售人员说:“房子再不买就没了、过两天就要涨价”,这时购房者就会受到暗示,认为“先上车为妙”。若有人说:“趁着有优惠赶紧下手,中意的楼层谁都在抢”,购房者就会被紧张情绪感染,甚至不加思考就出手抢房。

事实上,在宏观“房住不炒”的前提下,房价大幅涨跌可能性不大,听到“过两日就要疯涨”的话,也不必太过偏信。购房者在出手之前,一定要对房源所处的地段位置、公共配套、绿化美化、户型设计、物业服务、设备设施等关系到日后居住体验的方方面面进行综合考量。确定了心仪的项目之后,还应了解该项目近来的供销情况、价格变动,这对摸清现行优惠“水分”含量有一定的帮助。 ■本报记者 张吟

房东不得擅闯出租屋

——聚焦《住房租赁条例(征求意见稿)》



《住房租赁条例(征求意见稿)》将进一步规范房屋租赁市场 张吟 摄

证。《条例》正视虚假房源问题,能保障租客的正当利益,明确违反规定的后果,提高不良中介违法违规的成本,减少虚假房源现象发生。反过来,此规也有利于租赁机构、企业自身的有序稳健发展。

重点2：

中介人员不得 无证上岗

采访中租客反映,以往,房产中介人员无法自证身份,无法提供相关证件和执照,在签订租房合同时,不曾出示房屋的相关证件,承租人要承受很大的风险。

《条例》明确,租赁服务提供方也要“持证上岗”。国家实行房地产经纪从业人员实名登记制度。房地产经纪从业人员只能在一个房地产经纪机构从事业务,不得以个人名义承接房地产经纪业务;房地产

经纪机构应当依法与房地产经纪从业人员签订劳动合同。从事房地产经纪的专业人员,还要通过房地产经纪专业人员职业资格考,取得职业资格证书。

业内人士表示,以往房产中介行业入门槛低,在二手房买卖红火的阶段,可谓“遍地开花”,其中不少是无资质的“夫妻店”。去年5月,我市住房和城乡建设局发布《关于房地产中介机构备案和从业人员实名登记工作的通知》,要求在芾城区、龙文区行政区域内从事房地产中介服务的中介机构及其分支机构,应当在取得营业执照后,向属地房地产行政主管部门办理备案,申请实名登记后方可从事中介服务活动及获得网签资格。

我市推行中介机构从业人员实行实名登记制,以县(市、区)为单位统一格式、统一编号、一人一牌、终身使用,在从事中介服务时应佩戴标明姓名、机构名称、职

业资格等信息的工作牌。此次《条例》重申持证上岗、实名登记制度,明确处罚办法,对推动市场良性发展大有裨益。承租人在看房选房前,可以要求中介机构出示相应的证照,留存相关信息。

重点3：

出租人不得 擅自进入租赁房屋

出租人与承租人之间常发生的,诸如单方涨价、恶意扣押金、擅闯出租屋等一些情况也值得重视,《条例》亦做了明确规定。

有租客表示,曾遇到与之签订合同的房东其实是“二房东”“三房东”,并非房产的真正持有者的情况,承租人在查阅出租人证件方面也处于弱势。《条例》明确规定,签订住房租赁合同前,出租人应当向承租人出示身份证明、不动产权属证书等证明住房权利归属的材料。承租人有权要求出租人配合其依法查询、核实有关信息。承租人应当向出租人出示身份证明。

还有承租人反映,一些出租人仗着自己是房东,就“不把自己当外人”,未经允许跑到出租房中来干扰租客生活,弄得租客毫无隐私可言。《条例》特别明确,未经承租人同意,出租人不得擅自进入租赁住房。有正当理由确有必要进入租赁住房的,出租人应当与承租人约定时间,承租人应当予以配合。

针对出租人在合同期内单方面要求提高租金,不然便要“赶客”的情况,《条例》规定,住房租赁合同期限内,除法律规定和合同约定情形外,出租人或者承租人不得单方面解除住房租赁合同,不得单方面提高或者降低租金。

当然,如果合同到期,该退房也要及时退。《条例》指出,住房租赁合同期满或者解除,承租人应当及时腾退租赁住房,出租人不得采取暴力、威胁或者其他非法方式迫使承租人腾退。承租人拒不腾退的,出租人可以依法要求承租人腾退租赁住房;造成损失的,承租人应当依法承担赔偿责任。 ■本报记者 张吟

重点1：

中介机构不得 发布虚假房源信息

网络虚假房源的问题,一直以来饱受诟病。不良中介在网络上发布虚假好房文图信息,引诱租客到访咨询,随后再以房已租出为借口,骗租客看别的房源,而别的房源各方面条件往往不如租客想看的那一套。不良中介就是拿住了租客看了多套房后,耐心被消磨,会降低标准快速成交的心理,频频发布虚假“钓鱼信息”。

对此,《条例》明确,住房租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员不得发布虚假房源信息、隐瞒影响住房租赁的重要信息,以隐瞒、欺诈、胁迫、捆绑销售等不正当手段,诱骗或者迫使当事人接受服务。网络交易平台经营者知道或者应当知道信息发布者有提供虚假材料、虚假信息等违法情形的,应当采取删除、屏蔽相关信息等必要措施,保存相关记录,并向有关部门报告;未采取必要措施造成他人损失的,依法与信息发布者承担连带责任。

漳州某房产中介人士指出,在信息不对称的情况下,租客是房屋租赁市场上的弱势方,容易受到虚假信息的误导,通常难以对企业主体的违法、违规行为进行举