

一认真,你就输了!



楼市瞭望台

这两天在微信上流行这样一个段子:刚才中介打我电话,问我“买不买房子,不买还会涨,再不买就买不到这个价了”,我说我已经买过了。然后中介停了几秒钟,又说“那你房子卖不卖?现在房价这么高,不卖就卖不到这个价了!”我感觉中介也挺实在的,就对他说了,其实我是穷人……然后他又沉默了几秒,说“明天我们这里开盘,带上被子连夜来帮人排队,一晚两百!”

在哈哈大笑的同时,我们知道,段子只是段子,所有的段子从来都是供你娱乐的,当不得真。中介会是这样吗?现在不都是在排队抢房吗?

其实,任何时候的房地产市场都不是单一的热潮,都是热与冷的平衡。这不,让中介担心的消息还是来了:今年

“两会”期间,国税总局局长王军表示,将会尽快公布“营改增”实施方案。而此次“营改增”方案将首次涉及自然人缴纳增值税征管,比如个人二手房交易。这就是说,以后的二手房交易,原来的营业税要被增值税所取代。于是,一些中介很是担心,“营改增”后会不会打击人们的购房热情,因为二手房交易成本抬高了。

由于具体的方案尚未出台,所以这个问题还不好说。不过,根据网上的一些议论,此次个人二手房交易“营改增”很有可能适用11%的税率,即对“增值”的部分进行11%的征税。

于是,有些人可能会这么想,以前已经很重的赋税没有降下来,现在又增加了新的税种,二手房购房的成本进一步

增大。现在不是一直在提倡“去库存”吗?怎么现在又要加税呢?

其实,要理解国税总局的二手房交易“营改增”政策并不难。因为房地产市场一直是个大蛋糕,任何政策的出台都是各方利益博弈的结果,此次应该也不例外。而且,此次国税总局的政策应该是房地产交易环节税种的重新设计,不一定是加税。只是在整个购房过程的链条上,消费者往往处于下端,所以更为敏感。

对此,我觉得,我们现在能够做的只有一条,就是以静制动。通俗些说,就是和市场比耐心,看谁耗得过谁。不要轻易地让自己随波逐流。

很多情况下,你一认真,你就输了!
范建春

■楼市帮办科
致电:
56568125
QQ:
3037376287



到底谁违约 我的两万元定金还能退吗?

【市民投诉】

3月15日下午,本报接到市民董先生投诉,“去年底,看中林山寨的一房子,能上伊洛路小学。为了孩,我计划把原来东凤路的房子卖了,买这个,相当于换房子。找了个中介,当时中介拍着胸脯说两边同时进行,完全没问题。但当我把原来的房子卖了,这边房主却不卖了,之前交的2万元定金也不退。中介开始说定金一定会给我退回来,但拖到现在不说了,并让我起诉。我该怎么办?”

【记者调查】

接到投诉之后,记者16日上午联系了董先生买房的二手中介,郑州双赢房产帝湖店的刘姓房产经纪人,该经纪人表示,“卖方张女士去年中间有段时间联系不上,之后又以不同理由托词不到房管局办理相关手续。由于未办理相关手续,导致买方董先生未在约定时间内将首付款给卖方张女士。卖方张女士以此为由,认为买方董先生违反合同约定付款时间期限,房子不卖了,但也拒绝退还买方董先生的2万元定金。认为卖方张女士违约,应该退还买方董先生2万元定金。”

为了更了解真实信息,记者随后又致电卖方张女士,她说:“买方未按照约定期限将首付款给我,自己也就无法配合去房管局办理相关手续。且去年9月份为了把房子卖掉自己到银行把房子剩余的30万元贷款还清解押。房子一直到现在仍未出售,不但耽误了自己卖房,而且还损失了半年多银行利息。期间也有催促中介和买方董先生付房款,但对方却以之前的房子未卖出去钱不够为由拖延时间。是买方在违反合同的约定。”

关于超过约定期限未付首付款,董先生认为自己不该负全部责任,合同约定的是75个工作日之内到银行办理贷款申请审批,自己未超出合同规定的时间,在10月份通过中介联系房主共同办理相关手续时,中介一直说联系不到房主,这才导致自己未把首付款付给房主。

直到现在,房主认为买方违约,房子不卖,定金也拒绝退还。董先生说,出现这样的事情很郁闷,为了尽快解决房子问题,他和房屋中介也多次联系,但房主和中介却出现了互相扯皮的情况,房子问题还是这么拖着。

【律师支招】

康俊芳 河南澜清律师事务所律师

目前二手房纠纷很多,在买卖过程中买、卖、中介三方的诚信很重要。除此以外购房者应注意用法律途径来保护自己的权益,在交易过程中注意保留相关证据。对购房者而言,在双方签订购房合同之后,办理过户手续之前,可向房管部门申请预告登记。预告登记是针对房屋或者其他不动产的买受人设定的一种制度,旨在保护买受人将来能够顺利地实现物权。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。
郑州晚报记者 赵娟



因地施策“去库存” 郑州今年计划销房2000万m²

在今年“两会”的敏感时间,房地产市场自顾自地疯狂了一把,尤以一线城市和黄金二线城市为盛。也因此,面对总量过剩、区域分化的基本特征,关于房地产未来走势,今年总体政策被定调为“因地施策”。一起来看看未来房地产政策的方向。郑州晚报记者 王亚平

郑州 首要任务去库存,今年计划销售2000万m²

据郑州同致行2016年2月份郑州房地产市场楼市数据显示,累计至2月底,郑州市商品房市场库存量达1506万m²,库存量呈现小幅下降,按照近3个月月均102.66万m²的去化速度计算,需要14.7个月的去化周期。

在近日召开的2016年郑州市住房保障和房地产工作会议传出消息,在供给侧结构性改革背景下,郑州将贯彻落实房地产去库存政策。去库存,是今年促进房地产业健康发展的首要任务。郑州市主要预期目标是,加快供给侧结构性改革步伐,贯彻落实房地产去库存政策,全年实现房地产开发投资2000亿元,商品房投放2000万m²,商品房销售2000万m²。

相关数据显示,2015年,郑州全市房地产开发投资额达到2000亿元,投放量达到2702万m²,销售量达到2224万m²,分别是2010年的2.6倍、1.9倍和1.5倍。

除商品房外,2016年,郑州还将新开工棚户区改造住房10万套(户),基本建成棚户区改造、公共租赁住房共4.5万套(户)。

郑州碧桂园一期万人抢房,单日劲销18亿元,开盘暨清盘;二期升级新品3月5日电商钜惠盛大开启,千人到访盛况,再次惊动全城。目前,二期电商钜惠火爆中,230~280m²双拼美宅1万元享5万元,140~260m²精装多层5000元享3万元。
徐传芳

一线城市 限购、增加土地供应

对于一线城市,严格执行限购成为部委和地方官员口中的高频词。住建部部长陈政高说,北上广深四个城市要稳定市场,主要采取五方面具体措施:实行严格限购政策;执行严格的差别化税收和信贷政策;增加土地供应面积;增加中小套型住房供应数量和保障性住房建设;

三、四线城市 降价、城镇化

与一线和黄金二线城市不同,三、四线城市库存压力较大,专家普遍认为,三、四线城市迟早将走降价去库存的路径。全国人大代表金硕仁认为,三四线城市中许多房地产开发企业资金成本高企,资金链紧绷,不排除房价会进入下行通道。

全国人大代表蔡继明蔡继明直言,一边是2.7亿农民工因买不起房而不能进城落户,另一边是大量的存量房价格

打击交易违法违规行,正确引导舆论和预期。

据媒体报道,北京、上海、深圳这三个一线城市已经在储备政策,“两会”后便可能出台相应的调控措施,具体内容可能包括严格限购审核、扩大市场供应、打击捂盘惜售、规范金融杠杆等,以抑制房价过快上涨。

高不可攀。只有改变现行房地产市场的游戏规则,对房地产市场的供给侧进行结构性改革,重新塑造房地产价格形成机制,实现房地产市场从结构到功能的根本转变,才能使房地产行业摆脱长期低迷的困境。

专家预测,在需求端,中央将继续推动首套及改善性需求释放,鼓励农民工等新市民购房。

郑州碧桂园公开建房全过程

“给您一个五星级的家”,不仅仅是一句口号,更是碧桂园践行的准则。3月13日,郑州碧桂园通过工地开放日活动邀请百名业主、多家主流媒体对项目工程情况进行实地参观,公开透明地向业主展示项目建筑质量、工程进度、品质细节、交房标准等,让业主

通过实地参观工程施工环境、了解施工标准及质量监督等实况,共同见证家的成长。

专家表示,郑州碧桂园勇于将工程进度及品质直观地展现给业主,不仅是对项目本身品质的自信,更是碧桂园一种专注品质的体现。

永威逸阳溪畔万颗种子全城派 播种郑州人的院落梦想

“今年播下一颗种子,明年收获一座花园?”听起来不可能的事情,却在郑州变成了现实。近日,永威·逸阳溪畔在全城免费派送了万颗种子,康乃馨、太阳花,还有珍贵的桂花树。

这场“十万花种大派送”的背后,是

一座最大114m²的花园,“今年播种,明年花开溪畔”,它的背后到底是什么故事?在此次“播种溪畔 花开溪畔”的活动见面会上,永威置业负责人道出原委:原来,永威置业历经十年匠心后,永威逸阳溪畔打破传统别墅理念,用

130m²打造了真正的舒适别墅,接近200%的得房率。最大赠送114m²小院子,还有39m²南北露台、60m²地下室、6.7米的客厅挑空、7.2米宽厅,完全颠覆传统居住。

赵娟