

开发商为何保留部分房源不销售



有心的市民或许能发现这样一个现象:有部分楼盘销售期间说这栋楼的多少楼层已卖完,而待房价上涨后,这部分被称为已经卖完的楼层又在销售了。于是,这样的楼层被有的人称之为捂盘销售,按政策法规要求,捂盘以及囤房都是不允许的。

但也有业内人士说,捂盘与囤房是不一样的。一个楼盘的七八成房源不肯卖,可称为捂盘;一个楼盘的二三成房源不肯卖,可称为囤房。还有一种情况是,既不捂也不囤,而是保留一些房源,约占总量的一成,这在各地比较常见。“保留点房源也可以理解。开发公司总有几个熟悉的人士吧,这些人来要买一二套,你说一套也没有,人家总不会相信。”有楼盘的营销负责人这样认为,一个楼盘保留几套房源

房源相对少一些。所谓好房源是指套型、景观、楼层相对好些,这样的房源较为紧俏,被保留下来的可能性较大。在冷市的冷盘中,如果将好房源很快卖完,则差房源会越来越难以出手,又不能直接降价。因此越是销售业绩不优异的楼盘越会注意销售策略,比如将好房源与差房源搭配着卖,尽量做到同步销售。

有些不算火爆的楼盘会将各种形态的房源搭配着卖。比如楼盘中有花园洋房、多层和小高层、高层,有可能是前两者需求量相对大而后两者需求量相对小,开发商就可能先重点销售小高层和高层,后销售花园洋房和多层。一个楼盘不热销,也不是全部产品不热销,总有比较受欢迎的和特别受欢迎的,开发商就会注意安排,要是安排得好,越是到后来产品就越好卖。业内人士分析称,这可以说是一种销售策略,并不是恶意捂盘囤房。还有一种情形是,开发商的上级公司指示,将楼盘所剩余的房源在指定价格以上出售,销售速度缓慢没有关系,不急等资金用,这样的上级公司都在外地,他们觉得好房源以目前的价格出售有点可惜。这种情形不能称为囤房,可以称为尾盘惜售。

居家宝典

家居搭配要重视小细节

不知道大家有没有发现,在家居空间的设计中,有许多小细节会让平时的生活不那么方便,这些小的方面在装修之初或许大家还没有注意到,所以多数也是在后期改动,有的改动容易操作,有些则并不容易。今天我们就来看看那些生活中更科学的搭配吧。

在日常生活中我们可以发现有很多关于插座的不方便的地方,比如在床上玩手机的时候,手机没电了就要下床到别的地方去充电,非常不方便。如果能重新设计,一定不要忘了在床头两边装一个插座。

卫生间是湿气比较重的地方,如果卫生间和洗澡间不隔开,洗澡之后地面总是湿漉漉的,上个厕所还要踮着脚。有条件的一定要安装浴缸,洗澡和站着淋浴,是两种天壤之别的感

受。如果在卧室没有装壁灯或是小夜灯,晚上上卫生间摸黑去开灯感觉也不太爽,想要拿个东西也要摸黑,这样非常不方便,装一个小壁灯或是夜灯很有必要。

对于喜欢音乐的朋友,在厨房和洗澡间里装上音响。从此,做饭有音乐陪着你,再也不怕一个人做饭了;洗澡的时候一边淋浴一边伴随着音乐高歌一曲,实在爽哉。这个问题用ipad防水袋就能解决啦,边洗澡边听歌不是问题。

门口换鞋的地方,大家在换鞋的时候都习惯把手扶在墙上换鞋。常年下来你会发现那块墙面都是手印。所以你会发现门口玄关处放一个舒服的椅子是多么方便的事情。

晚综

房产顾问

购买异地商铺须注意四点



俗话说:买房一辈子,旺铺旺三代。对大多数投资者而言,商铺出租和转手是一种投资的途径,当然自己经营也是个不错的选择。但是任何投资都是有风险的,如果你买到不称心的商铺,不仅不能赚到钱,还会给你带来沉重的负担。异地投资商铺必须注意下列四点。

一、确定土地性质,注意产权风险。外地集资建商铺现象较多,有的可能只有大产证,或把一般工业用房当作商铺出售,或擅自改变项目性质及建房用途,这些都将给以后办房产证带来困难,也难以获得法律上的保障。

二、认真对待广告宣

传,把建设规模、投资回报、业态经营等作为合同要件予以约定。

三、了解项目开发商、承建商的资金情况,以确保项目资金安全,否则如因开发商欠债较多,或者发生截留挪用投资者的投资回报,致使投资收益不能及时兑现。

四、必须知道商铺的贷款政策。住宅与商铺的贷款

政策是不一样的。住宅最高可以按三成、三十年贷款,而商铺最多只能贷六成、十年。

综上所述,购买异地商铺应做到三个不出手。第一,开发商没有上市公司背景的商铺不出手;第二,没有专业团队管理的商铺不出手;第三,没有填补城市业态空白的商铺不出手。

晚综



尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限,是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣

传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账户,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账户。

为维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话:0395-3105309,3515111。



大参林庆中秋

9月6日~15日,电子券送送送,即送即用。满50送20元、满100送50元、满200送100元、满300送150元。氨咖黄敏胶囊0.2元,84消毒液1元,酒石酸美托洛尔片4.9元,清火片6.9元,蛋白粉298元,阿胶第二件1元,阿胶补血口服液第二件1元,复方阿胶浆596元2盒,枸杞子108元2罐,众多商品满199元立减100元,太太系列满199元减100元,脑白金满199元减100元,福施福系列满199元减100元,银善存系列满199元减100元。至尊会员更有折上折,扫码玩游戏,还能赢800元大奖!过节滋补送礼就选大参林!

大参林4000多家门店总有一家在您身边!