

卖房赚差价合同更改成难题

在房地产市场“降价走量”的营销策略下,商品房团购成为调控下开发商促进销售的其中一个重要手段,除刚需者参与团购外,一些投资者则欲利用团购机会获取房源再加价售出,赚取价差,而在交易环节中,更改合同成为了困扰买卖双方的头疼事。

王先生通过中介获知了一售价为每平方米5500元的商品房,而该楼盘在售房源市场价格则为6700元左右,卖方明确表示,因为是以每平方4200元购买的单位团购房,只交了部分房款,目前尚未网签和交房,想将房源低于现在市场价转让,赚个差价,并称能从开发商处改合同。而在交易中却遇到了开发商坚决不给改合同更名的问题,导致交易中断。

济南东部一楼盘负责人表

示,一些二手房中介或个人所登团购房源包改合同的信息是不可靠的,因为这些人为了尽快实现团购房出手转让,往往售价低于市场价,若为这些人更名,会直接造成对现存楼盘后续销售的冲击,等于搬石头砸自己的脚,即使在网签后也能更名,程序也是相当麻烦。就他们楼盘来说,团购房源里现在能更改合同的只能是在同一户口本上的人名的更改,其他则一律不予更改。要想转让团购房,只能等房



产权证下发后走正规二手房交易程序。

山大南路一中介公司王新国经理介绍说,前些年有些开发企业对更改合同费有着明确标

价,或每平方500元,或一套房2-3万的更名费,随着开发公司内部管理及商品房预售管理的日益规范,现在这种情况很少了。在他们操作的业务中,对以低价格

获得团购房源且尚未网签的卖家他们也是详细询问,确定卖方能真正更改合同才给寻找买方。另外一种情况就是虽不能更改合同,但双方有着极强的交易意向,那就双方先将款项结清或部分结清,同时签署一个产权证下来以后再过户的协议,同时最好是有律师当场见证。

房地产资深律师刘律师认为,一般来说,没有预售备案的商品房,开发商只要同意更改合同,卖方是能够通过此途径实现赚取差价的目的,但是,如果合同已经网签或者开发商不同意更改合同,买卖双方签署的先付款,产权证下发后再过户的合同虽有效,但买方会承担很大风险,如一房多卖,后续出现不可预见问题导致的纠纷产生等等。

(楼市记者 田园)

舍“3”取“2”只为舒适

如今的省城楼市被“特价房”、“学区房”、“生态房”充斥满满,同时三居室与两居室又是购房者所面对的抉择,面对琳琅满目的房源,选择功能性的三居室还是选择空间性强的两居室?购房者又该做出怎样的抉择?

一年多的调控之路,令省城楼市价格趋于稳定并被越来越多的购房者所接受,不少购房者放弃了年前的观望心态加入到了买房置业大军中。记者走访凯旋

新城·嘉苑售楼处了解到,目前二期正在认筹当中,有望五月底开盘面市,此次推出的房源多为69-115平米两室房源,而此前开盘即售罄的7号楼也多为两室房源。通过采访了解到,选择凯旋新城的置业者多为外地在济置业或者本地结婚置业者,户型面积上大多选择90平米左右的两居室。

济南的白先生是典型的80后置业者,参加工作已经三年,目前已经到了结婚的

年龄,白先生告诉记者,之前想选择一套130平米的房子,但是考虑到总房款的额度较高,有了孩子后负担会更加繁重,所以现在想选择一套70-90平米左右的大两室,这样既能满足夫妻俩的居住需求,同时减轻了不少经济负担,加之双方父母都在济南,两室是自己最佳选择。

泰安的李先生则表示,“我和妻子都是外地人,在济南打拼不容易,在选择房子的时候格外谨慎,虽然买

一套三居室可以一步到位满足置业需求,孩子将来可以有一间房,父母来济南也可以独享一间房,可是既能满足这样的要求同时又能追求最大舒适度的话,怎么也要130平米以上,买房子的钱我们就很难承担,如果房间分割不合理的话又会将舒适度大打折扣,与其这样不如选择两居室,空间可以充分利用,经济负担也相对较轻。”

(楼市记者 杜壮)

两室

VS

三室

小户型更要大“家”

“我和老公想要买婚房了,但我们都不是济南本地人,买房子考虑的因素很多。最重要的就是孩子问题,以后孩子出生后得把家里的老人接到济南帮我们来看孩子,所以想买套三室的房子。可是普通的三室总房款有点承受不了,我们想着先买套总价低的小三室”,不过她还没有找到中意的房子。最近,记者了解到,90-110平小三室户型得到刚需购房者的青睐,成为抢手货。

需求旺盛

曾经有报道,有些城市随着房价走高,限购、二套

房利率上调等因素变化,“阶梯式”置业理念正在悄然发生变化,而且异地就业人群的扩大,让不少购房者直接“一步到位”。位于历山路某楼盘销售人员告诉记者,小三室的客户大致分为三类:第一类是在济南工作的外地人,收入“比上不足,比下有余”,希望以后老家的父母能够过来一起居住,他们对房间数量有要求,三间肯定比两间对他们的吸引力大,但总价也不能太高;第二类是有改善居住条件需求的工薪阶层,虽是为了居住更加舒适,但经济实力有限;第三类是首次置

业、准备结婚的部分年轻人,因为追求舒适性,又考虑到近年内打算要孩子,精致又实用的小三室是他们最理想的选择。

供应稀缺

记者就在售“小三室”房源走访省城楼市发现,现在济南市场上在售的小三室房源并不多,多数项目都推出舒适大两室,购房者可以自己划分三室,以此填补小三室的空缺。不过不少项目针对刚需特推出紧凑小三室源,一经面市就受到市场的关注。

据了解,位于三孔桥的盛世名门推出两种小户型

房源,91平三室一厅和107平三室两厅。据销售人员介绍,这两款户型咨询者较多,80万买一套市中心的三居室房子圆了不少刚需购房者的购房梦想。历山路与小清河交界处的鑫苑名家也推出多种小三室户型,最小的三室户型在95平左右。万象新天作为历城区较大体量的社区之一,客户主要面向刚需群体,110平三室户型房源已剩不多。位于经十东路的翡翠东郡以价换量,城际班车的开通也吸引了越来越多年轻人的关注。

其推出45万的小三室房源。(楼市记者 马韶莹)

AQUATECH CHINA

即将亮相世博馆

水行业的“饕餮盛宴”即将上演。6月6日—8日期间,有着“世界第一水展”之称的AQUATECH CHINA上海国际水展将于上海世博馆盛装亮相。

本届展会规模达50,000平米,来自海内外30多个国家的逾1,000家品牌企业将携污水及净水最新产品和技术聚集一堂。本次AQUATECH CHINA特设污水处理专区、仪器仪表专区以及药剂专区、膜技术专区、泵管阀专区以及终端净水专区等,展品范围覆盖污水污泥处理及成套设备、分离设备、曝气设备、好氧厌氧处理装置、泵管阀、仪器仪表及自动化控制、水处理药剂、紫外线、臭氧等杀菌设备、膜及膜组件以及末端净水及饮用水设备等污水、净水领域的各个环节。国际最新产品,尖端技术以及最佳解决方案一一登场,水行业人士不出国门即可遍览世界水处理领域全貌。本届展会还将同期举办“水”整合解决方案论坛(IAS)、高难度工业污水处理及污泥处置技术研讨会,2012(上海)水处理热点技术论坛,2012中国工业废水处理高峰论坛等30多场高端会议,掀起一场水行业的“头脑风暴”。

其中,“水”整合解决方案论坛(IAS)创造性地将“大水循环圈”(水资源管理)及“小水循环圈”(市政水务与工业水处理)完美结合。在气候变化、污染加剧及城市化进程使水业问题日益严重的情况下,此次会议将展示和探讨全球范围的杰出水业项目,为水行业的各项重大挑战带来有效的整合解决方案。

品质地产万达中国行相约武汉

5月20日,为期四天的济南公司“媒体万达中国行”武汉市场考察活动圆满结束,齐鲁晚报、搜狐焦点、山东卫视、山东经济广播等数十家主流媒体的代表参加了本次“媒体万达中国行”武汉市场的考察活动。

入住体验武汉万达威斯汀五星级酒店,细致、详实考察武汉万达汉街项目和武汉万达公馆,所到之处大家都被万达的产品震撼、感动着。万达集团自身完整的产业链、超前的规划设计、完善的商业管理,成为万达商业地产快速发展的核心经营优势之一。在切身体会了独具特

色的万达文化后,对万达未来在济南的发展充满了信心和期待。

武汉万达威斯汀酒店——五星级家外之家

武汉万达威斯汀酒店位于武汉市武昌区临江大道96号,环境幽雅迷人,俯瞰美丽壮观的长江胜景,周边高端商业氛围浓厚紧邻历史名胜景点。济南“媒体万达中国行”团队在武汉万达威斯汀酒店尽享美食,在室内泳池焕发活力,在威斯汀健身馆补充能量,或通过酒店的客房内水疗护理放松身心。2890平米的灵活会议及多功能空间,是举行小型会议、贸易展

览、精致宴会和国际会议等各种规模活动的理想之地。1488平米的豪华宴会厅为宾客举办难忘活动提供了一个优雅迷人的环境氛围。

武汉万达汉街——武汉中央文化区灵魂

武汉万达汉街项目位于武昌区东湖和沙湖之间,是中国文化产业投资额最大的单个项目,纯文化投资达80亿元;定位为“中国第一,世界一流,业内朝拜之地。”项目总规划区域约1.8平方公里,总建筑面积约340万平方米,是万达集团目前投资额最大、“以文化为核心,兼具旅游、商业、商务、居住功能”

为一体的世界级文化旅游项目。

武汉万达汉街作为武汉中央文化区的灵魂,号称打造世界级水岸休闲步行街。这条街规划总长1500米,总建筑面积约18万平方米,漫步于万达汉街,可以看到NIKE、MORGAN、DAZZLE、欧时力、PAGE ONE、卡宾、Cache、星巴克、哈根达斯、迪士尼、KARTELL、Godiva、大芬美术馆等三十余品牌商家在汉街开出中国的旗舰店。整个项目可观可赏,成为城市的地标级建筑。

武汉万达公馆——长江之上的世界级豪宅

万达公馆是万达集团潜心开发的豪宅系列顶级产品,跨越大连、北京、合肥、济南、太原全国五大城市,每一座万达公馆,皆成为所在城市的高端生活旗帜,联袂定制中国豪宅新标准。武汉万达公馆坐落于中国·武汉·武昌滨江商务区核心——积玉桥。总规划面积25万平方米,呈u型王座一线观江排布,约904户,户型面积为240-340平米。周围分布了武汉第一个国际六星级的万达威斯汀酒店、180米甲级5A商务写字楼、千万级滨江商铺、SOHO公寓以及室外步行街。“至诚至尊,无

微不至”的VIP贵宾服务理念,让业主尊享五星级物业大户管家式管理。

期待万达更完美的项目落户济南

四天的“济南媒体万达中国行”武汉市场考察活动已圆满结束,山东主流媒体通过武汉之行,与万达集团的进一步亲密接触,深入了解了万达商业地产超前的运作模式和经营思路。在看过武汉的商业地产项目和高端住宅之后,相信万达在济南的下一项目将融合地域文化,为省城地产带来更多的视觉与感官冲击力。

(楼市记者 贾婷)