

# 黄金国际:最有年味的社区!

## 迎新春系列民俗活动火爆开幕

在淄博,每年新春历来都是一年中最重要的时刻。一提到过年,人们就会从心底升起暖暖的盼头:喜庆、吉祥、平安、团圆、兴隆、长寿、富贵……这些都是中国年味的意蕴,它们凝聚了人们对生活、对所有美好祝愿。

2月份,为了让淄博市民重新感受浓浓的中国年味,黄金国际举办了主题为“情满黄金,年味中国”的大型庆新春系列民俗活动,同时斥重金打造了百万平米社区的新春主题景观,让市民们提前感受到羊年“喜气羊羊”的热烈氛围。

### 总经理现场亲笔 百余副对联赠业主

被浓烈年味包裹的黄金国际,条条街道红红火火,家家户户张灯结彩,处处传达着新年到来的热情与喜悦。同时营销中心内民俗贺新年活动浓情上演,黄金地产淄博分公司总经理王克宽、山东黑马房地产总经理黄劲松、淄博市老年书画学会书法大师齐聚一堂,挥毫泼墨,将对业主浓浓的新春祝福,都写在这红彤彤的春联里,赠予给现场的每一位业主朋友!

### 中国结、剪纸DIY 快乐年味做起来

而在现场的另一边,充满浓浓年味的窗花和中国结DIY活动现场人声鼎沸,孩子们聚精会神的制作属于自己的作品,家长时不时的在旁边加以指导,一片其乐融融的景象。面人艺人高超的手艺吸引了许多客户围观,好多小朋友也跃跃欲试,亲手捏出了



自己独创的面人作品。

### 情满黄金国际 共享年味中国

活动载着新春的喜悦与欢乐浓情开场,在春联、剪纸、中国结、面塑中祈福新年,留

驻美好时光。活动融合黄金国际百万平米醇熟大盘独有的文化贯穿全场,客户在感受新春年俗的同时,也将领略到黄金国际人文社区理念,感受黄金地产品牌文化与价值的直接传达。

为了答谢老业主的厚爱,

黄金国际“房屋置换”活动再度升级,最高一平换一平,畅享200-300m<sup>2</sup>帝峯大户生活!同时,活动期间黄金国际特推出“新春购房特惠活动”,【130-160平】现房美宅抄底抢购,200平【稀缺旺铺】清盘特惠!机会不容错过!

## 房产证写子女名酿错 中国式买房你中招没

中国式买房,从写名字开始,首付、贷款、还贷、出售、传承,都有一本理财经。但房产证写子女名,未必好。

第一:孩子独立买房时可能多付首付。如果孩子和父母没有共有房产,即父母房产证上没有孩子的名字,那么孩子成年后购买首套房时,按照政策首付三成,并可享受首套优惠房贷利率。如果孩子在限购政策出台前、在未成年时和父母共有房产不超过2套,根据政策,成年后可独立购买1套住房。

第二:孩子婚后买家庭第二套房时可能交房产税。比如孩子在未成年时和父母共有2套房产,每套面积在90平方米,如果房产份额事先不做约定的话,默认每人三分之一份额,即孩子名下已经有60平方米房产。成年后孩子以自己名义购买首套房建筑面积100平方米,按照政策,首套房无论面积多大,都不计征房产税。

第三:孩子如婚后发生意外,配偶有权继承婚前财产。如果孩子在婚后不幸去世,其配偶、孩子和父母同为第一顺序继承人,有权继承逝者的所有财产,包括婚前财产。这意味着,如果孩子未成年时和父母共有房产,孩子名下的房产也将作为遗产分割和继承。

有没有化解之招?房产和法律专家支招,一是可以作公证,约定子女未成年时和父母共有的房产,在父母生前,权益属于父母所有。二是直接到房产交易中心做房产份额变更,减少子女名下的房产份额,最少可变更为1%。这样,即使子女成年后以自己名义所购房产超标,需要征收房产税时,至少和父母共有的房产部分,计税量将极其有限。

### 相关链接

## 购房一二线城市 保值升值仍不难

假如你生活在中小城市,最多保留两三套中心区的普通住宅,新区、郊区的房子一般来说都可以处理掉;如果你生活在大城市,在中小城市的故乡有房子,那么从提高投资效率来说,中小城市的房子可以全部卖掉。

至于中小城市郊区、新区的商业物业,尤其是“场内铺”是最危险的,估计想卖都卖不出去了。至于三四流风景区的旅游地产、养老地产,也是非常不靠谱的。至于传统市中心的天价商铺,最好轻易别碰,那玩意更危险。

至于一线城市中心区的普通住宅,如果你有钱,可以闭着眼睛买,未来仍然有比较大的升值空间。一般来说,有直辖市、省会和计划单列市头街的二线城市,其中中心区的普通住宅,长远看也没有问题。在中国继续留恋资产泡沫的大背景下,这些房子至少能保值,不会让你的财产被长期通胀侵蚀太多。

对于中心城市的商业物业,要保持警惕。除了北京和上海的中心区以外,都有风险。整体而言,写字楼和商务公寓的风险,比商铺要小一些。



# 不动产将登记,哪些房卖哪些买

## 权衡好利益收益,春节后或许是个购房好机会

国务院656号文发布:2015年3月1日开始,《不动产登记暂行条例》正式实施,全国所有城镇都必须将其纸质房产档案录入电子信息库,并建立本地的住房信息系统;全国所有地级以上城市的住房信息系统都必须与住建部联网,不得以任何借口推延,农业部将选择两省试点农村土地确权登记颁证。

### 纠结:卖还是不卖?

关于不动产将要登记的消息,不少购房者也提出了一些自己的想法,一方面担心个人信息会有被泄露的风险;另一方面,不动产登记后将征收房产税的消息也让很多购房者感到担忧。

手上已有4套房子的李女士说:“从2002年开始投资买房,这些年房价水涨船高,买房带给不少实际收益,但不动产登记的消息出台后,听说未来也可能开征房产税了,这样手里的房子对我来说还是有一定负担的,税费过高的

话,我的压力也会比较大。而现在又赶上房地产市场淡季,即使出手也未必卖得上好价格,所以卖还是不卖,我很纠结。”

虽然像李女士一样有这种担忧的购房者不少,但也有房主为了能尽快出手房子,主动降低房价,就是考虑到3月份的不动产登记。有业内人士预测,春节后也许二手房源将会集中放量,价格也会有一定幅度的回落,对于刚需购房者来说,这或许是一个购房的好机会。

### 尽早规划权衡收益

其实从正面来讲,登记不动产这一举措对于拥有多套住房的市民,在物权上给予了更多的保护,对不动产的整体管理也会更加规范。

虽然目前不动产登记对于本地的房地产市场影响并不大,但长远来看可能会抑制房产投资。所以,对

于有多套房的市民来说,要提早考虑手上房产的用处,适时出手多余或闲置的房子,避免日后支付高昂的税费。

在出售二手房时,也要充分考察市场行情,切忌盲目抬高或降低房价,权衡好个人的投资利润回报再出手。



## 看好2015,三大利好共抬楼市

第一、政策面春风和煦。最近李克强总理在瑞士达沃斯论坛上,对楼市喊话,强调了“对房地产的刚性需求是长期的”,“中国政府希望房地产市场能够长期平稳健康发展”。

第二,资金面面临宽松。全面降准和再次降息是早晚的,所以M2增速可能会比2014年出现反弹。因此,未来一两年中国会继续维持资产泡沫而不是“挤出泡沫”,这对于楼市构成利好。

第三,股市对楼市的资金分流暂时告一段落。虽然从长期看,中国人财富配置将从楼市为主,金融资产为辅,转向金融资产为主,楼市为辅,但这是一个长期过程,需要建立真正市场经济制度,把权力装入制度的笼子。

一项统计显示,中国仅各地规划的新区、开发区,如果全部建成,就足以容纳34亿人。这一统计来自国家发改委“城市和小城镇改革发展中心”。我曾经写过一篇文章《中国正在为34亿“城里人”建房》。如果加上已有的城市住宅容量,中国城镇化在10年内的建房终极目标完成后,足以将全世界城镇人口都装进来。从这一点,你就能明白房子的过剩有多么严重(这一统计尚未包括疯狂生长的小产权房)。所以,中小城市的房地产市场,绝对不是国家通过优惠政策,或者继续“玩资产泡沫”可以拯救的。但这些政策如果用在中心城市身上,则可以让这些地方的房子继续上涨。