

商业公寓 vs 住宅

教你怎么在“限时代”买对房

随着限购、限贷政策持续进行,打着不限购、不限贷旗号的商业性质公寓大行其道,各种被精心包装的公寓单位更是遍地开花。

由于目前市面上的公寓供应量大,并且商业性质公寓的使用年限只有40年至50年,比住宅单位的70年要短得多,因此商业性质的公寓产品售价要比同地段的住宅单位低。

公寓在“限时代”优点显得更加突出,不过专家指出,到底选择购买商业性质的公寓还是普通的住宅,还得因人而异,商业公寓自身的硬伤需要注意。

购房对象:首次置业者

买公寓不占购房名额,但不能落户

近日记者收到身边几个单身朋友的求助,纷纷打听商业性质公寓能不能买。“实在不想再租房了,想有个自己的窝,但总价想控制在几十万元。看过很多二手房不仅可选择的少,而且觉得真心不值。买商业性质公寓靠谱吗?不知道自住如何?升值前景又如何?”不知该如何选择的黄小姐不停地向记者询问。

对于自住买家来说,像黄小姐这种首次置业者,在适合

的地段购买一套小公寓用于自住,除了一般商业公寓的水电费要比住宅单位贵一些,物业管理费也可能收费更高,有些公寓单位不能使用明火煮食之外,商业性质的公寓用来居住和普通的住宅区别不大,租房的生活也要更安稳。如果首次置业者购买公寓只是作为一种过渡,以后结婚准备再买大房的,商业小公寓是个不错的选择。购买了公寓之后,不会占用自己的购房名额,日后再购

买住宅,仍然可以以首次置业者的身份申请首付最低三成的房贷。

不过,如果说水电费、是否能明火煮食这些都属于“小事”,而四五十年产权大限又太远的话,户口问题,需要首次置业的买家重点关注。商业性质的公寓不能入户,业主的子女不能拥有楼盘所在地的户口,当然也就失去了入读地段小学资格,而住宅单位却可以。

购房对象:多次置业者

投资公寓贷款门槛低,但转手税费高

对于二次置业甚至是多次置业的买家来说,商业性质的公寓首付最低五成,比二套房住宅首付最低七成要低得多,并且商业性质的公寓也不限购,不用担心购房名额的问题。在住宅的投资之路被限购封住之后,很多买家的确就将目光转向了商业性质的公寓。

从投资的租金回报看,商业性质的公寓和住宅一样主要由楼盘所在的地段决定。不过

值得指出的,如果买家投资公寓是为了等待其升值然后转手获利的话,商业性质公寓转手交易高额的税费是不得不注意的拦路虎。

政策规定,住宅二手交易可免收土地增值税,但商用公寓交易不能免收。土地增值税的征收一般按出让土地增值额的高低实行四级超率累进税率,即按增值额的高低,对增值部分征收30%-60%的税费。

另外,商业公寓无论是否

居住满五年都要按物业交易总价征收5.5%的营业税。再加上其他转手时需缴纳的税费,通常达到物业交易总价的10%-14%。也就是说,卖出100万元的商用公寓,仅交易时的各种税费就要10万元-14万元。

可以说,高额税费将增加商用公寓转手交易的难度。以后转手时高于住宅单位的税费,将是投资商业性质公寓的最大风险。

(据新快网)



你还在为买房烦恼吗?

置业买房砍价攻略

漫天要价,就地还钱,意思是说:讲价要狠,心软则败。本期,我们精心准备热乎出炉,让房主中介泪流满面的二手房砍价宝典。

第一招:不要暴露对房子有好感,让房主不知道你的意图,无法争取主动。

成功砍价指数:★★★★☆

点评:销售员也是人,将心比心。你不显示意图,销售就不知道如何帮助你购买你需要的房子,你也可能会错过最合适的房子。要以一种漫不经心的态度对待,越是这样卖方越想拉拢你。千万不要与中介商的销售员多费口舌,不能自己先着急,当然这个杀价是比较了目前同类型房的平均房价基础上的。如果房主急售,他们会主动打电话给你,你就掌握了主动权。

第二招:告知对方已看中其他附近小区并犹豫不决,看房主是否愿意开出更有吸引力的价格。

成功砍价指数:★★★☆☆

点评:除非把定金单子拿出来

给过来看,否则这样的没有诚信的举动会招致厌恶,同样你会错过机会。你只要留下自己的电话号码,他们会打电话找你的。

第三招:告知对方已看中其他房子并已付定金,但亦喜欢此房子,是否能再便宜点以补偿已付出不退的定金。

成功砍价指数:★★★★☆

点评:如果实在谈不下来,那么抬腿就走,让卖方担心失去你这个有强烈购买欲的客户;也许走不了多远,他会请你回来,如果他请你回来,你自己要有回来的勇气,讲价到了这个地步,也就山穷水尽了。

第四招:不停地找物业的缺点,要求降价。

成功砍价指数:★★★★☆

点评:大忌!越是挑剔的客户,越可能成为有效的买家。杀价是一门大学问,它如三军作战,攻心为上。

第五招:告知自己很满意,但家

人有其他的想法,如果房价便宜则可以解决问题;或者表现出强烈的购买欲望,迫使对方降价。

成功砍价指数:★★★★☆

点评:比购房者的时间更宝贵的是中介或房产商的时间,故意拖延时间,慢慢磨,主动权在自己手上,每次都要求更便宜的价格。

第六招:与房主、中介人员成为朋友,凭交情争取拿到该房子的最低的价格。

成功砍价指数:★★★★☆

点评:找多位不同的中介人员中介公司,试探房子的最低价,或声东击西,探知更便宜的价格。

第七招:告知准备一次性付款,要求最优惠的价。

成功砍价指数:★★★★☆

点评:带着50000元,说只要售价合适就马上决定购买。

第八招:告知能力有限买不起,要求再便宜一点。

(综合)



房产小知识

如何区分
红本房产证和绿本房产证

红本房产证和绿本房产证,关于这两本房产证的区分很多人还区分不出来。

类型不同,主要看土地使用性质,在房产证上有土地使用情况的权属性质,会清楚地写明是国有,集体的,国有就是大红本,集体就是小产权。国有中也分大红本,经济适用房,部分产权的。最有效,最放心的肯定是大红本了。

1. 红本房产证是商品房房产证,代表完整的房屋所有权,房产所有权人可以对房产行使占有、使用、收益、处分等权利,当然也享有依法转让的权利,可进行抵押贷款。

2. 绿本房产证是全成本商品房和准成本商品房房产证,该类房产的地价是经政府批准,予以减免优惠,其买卖系特定的对象。该类房产所有权是受到一定限制的,不得转让和抵押。目前根据有关政策,此类房产经住宅局批准并补交差价,办理手续后准予上市,可转为红色房产证。

(据猎房网)