

在大湾区生活，怎么能不关注广州PLUS？

加华华微信“lh1205107964”入群，让我们一起避开买房路上那些大坑！

最近粉丝问题有点多：

A先生买了招商雍华府的别墅，但是旧房子放盘很久都卖不掉，所以房款还没交，他申请延期付款。但现在项目告知A先生，要交滞纳金了。如果A先生一直未能付款，最高可能要交90万滞纳金。

这是当前改善族换房最可能遇到的问题：旧的房子卖不出去，新的房子却先下定了，这下糟了，资金跟不上，名额也没有，付款期限过了要交滞纳金。

像A先生这样买的是高端产品，90万滞纳金，绝不是一笔小数目，搁在别人那儿都可以做一套房子的首付了。

而且购房者和开发商签订了合同，却未能在规定时间内付款，是购房者的责任，要罚款是合理的。

我们咨询了广东南方福瑞德律师事务所曹纯珂律师，他表示：

这种因自身原因没有合理预期安排置换房屋的衔接时间，导致没有购房资格进行置换新房的责任不在于开发商哦。按双方协议的约定，购房者要按条款履行付款义务及协助办理网签手续，办理网签及递件过户时，购房者需要符合购房资格。

这种情况，因购房资格问题导致无法继续正常履行合同，作为购房者需要按协议承担相应的违约责任，至于承担滞纳金的违约责任，还是合同符合约定解除条件，开发商能否没收全部预付款，就要看双方签订的购房协议是如何约定了。

卖一换一，寸步难行

2018年卖房，难上加难。

现在买家的观望情绪更加浓厚，入手意愿低。现在链家的经纪人一般会直接劝客户主动降价10%，因为在目前低迷的市场下，基本上是无降价不成交。

6月份之后，议价空间不断拉大。才8月份，已经达到了去年年底的水准。

图2: 2017年9月至2018年9月广州二手住宅买卖房源、客源成交周期



而且，随着广州取消双合同，让部分潜在客户都分流到了一手市场，进入10月份，全市二手房量价齐跌；除了荔湾，全市10区的成家量齐齐下跌。

青青草原蔓延广州，片片绿意凉透心头。

广州2013-2018年房价走势



数据来源：安居客| 制表：广州PLUS

【阅读推荐】

广州中心区房价领跌祈福车位直追珠江新城

新塘地铁盘亏本入市学位房该如何选择？

咨询房产专家 广州楼盘排行