

楼市郑州

河南省住宅产业商会将开展“节能环保、绿色生态社区示范项目”评选

近日从省住宅产业商会获悉，商会将和河南省环境保护产业协会等有关部门，举办“2007 首届河南房地产业节能环保示范项目、绿色生态社区示范项目”评选活动，先评出两家试点，作为制定标准的依据，以后向全省推开。

据商会秘书长赵进京介绍，这是河南省住宅产业商会为贯彻落实科学发展观，促进节约资源、保护环境和房地产业可持续发展，推动我省绿色生态住宅的健康发展，规范我省节能环保示范项目的管理，而在省内举办的评选活动。活动将广泛征集在商品房建设采用新技术、新工艺、新产品及规划设计、环保节能、绿色健康生态、智能化、物业管理等方面有突出成绩的企业项目。活动将通过媒体广泛宣传，由环保部门专家进行评审，全省网络投票，并向社会各界征集意见和建议。

据悉，河南省住宅产业商会今后还将逐步通过行业组织、商协会开展行业内的其他评优活动。

鑫苑·国际城市花园2期开盘



8月25日，鑫苑·国际城市花园2期荣耀开盘。当日，众多准业主们与鑫苑(中国)置业一起见证了中心城区品质大盘鑫苑·国际城市花园2期的尊贵品质。

上午9点，郑州建设鑫苑置业有限公司总经理宋福林、副总经理黎松、总工程师赵振宇以及中建五局河南公司总经理马晓军、海华监理副总经理刘予新共同为2期开盘剪彩，国际城市花园二期选房活动正式揭开帷幕。人山人海的销售现场，体现出鑫苑品牌的强大吸引力。鑫苑·国际城市花园2期是郑州建设鑫苑置业有限公司继一期成功开发之后奉献给城市精英阶层的又一品质大盘，与碧沙商圈一步之遥，同时衔接二七商圈及规划中的西出站经济圈。3600套精品房源，全户型区间成为市中心最为稀缺的经典社区。周边市政配套成熟，生活氛围浓厚，社区内300米原生法桐林荫大道以及双水景观园林景观为全体业主营造出真正的都市原生绿色园林生活。

据悉，鑫苑·国际城市花园2期本次推出的270套房源，25日与26日两天已下定90%，其余房源将在9月份陆续推出。

中油五星公寓盛大认筹

8月26日上午，郑州首个酒店与公寓一体化的高档公寓项目“中油国际·五星公寓”正式开始VIP认筹。据中油地产策划部的胡经理透露，“中油国际·五星公寓”是2007年中油地产第二个面世的项目，虽然与运河上都是完全不同的产品类型，但是认筹的火爆程度却依然不减。在他看来，两者之间最大的共同点就在于产品的品质和独创性，这两样法宝俨然已经成为了中油地产开拓市场的先锋利器。

作为中油国际的一部分，“中油国际·五星公寓”与中油国际大酒店只是双子星建筑的一栋，规划中的另一栋是一座同样高端的顶级写字楼，而紧挨着双子星的就是CBD步行街商圈中的重要一环——中油·国际名店街。

亚新地产2007助学基金发放仪式举行

8月28日上午，“携手未来·铸就美好——亚新地产2007助学基金发放仪式”在亚新美好时光三期·优盘售楼部隆重举行，获奖学生及家长、亚新公司领导、房地产业内专家及媒体界人士出席了活动。

业主代表在发言中表示，这次活动更重要的是让大家真切地感受到了亚新地产客户服务型的企业品牌精神，以及对教育、对社会强烈的责任意识。获奖学生代表表示，十分感谢亚新公司在其即将踏入更高学府深造之际的鼓励和关怀，他们会在以后的学习和生活中以亚新公司为榜样，时刻牢记自身的社会责任，实现个人的社会价值。

鸿森实业在艰难中崛起

郑州鸿森实业有限公司前身系郑州市供销社下属的市工业品公司，2002年改制为股份制企业。改制后，郑州鸿森实业有限公司现发展成集团公司，经营范围涉及对外贸易、文化艺术传播、化工产业、房地产开发等多个行业。

公司自2005年成功开发“鸿森综合楼”项目以来，现有二马路“鸿森大厦”和高新开发区“鸿森科技发展中心”两个项目同时开展，另有“鸿森创业大厦”开发在即，其中二马路“鸿森大厦”处于开盘前期，高新区“科技发展中心”项目已接近尾声，在高新区取得了良好的口碑，也为高新区的发展做出了积极的贡献。公司准备开发的“创业中心”项目规划33层，为高新区地标性建筑，将成为增辉开发区的亮点工程。

刘文旭



经典营销

腾飞中的英之杰

本报记者 刘文旭

英之杰房地产营销策划公司源于上海地产策划公司，1998年来到中原地区，集房地产营销策划、全程代理、企业形象设计、广告推广、品牌推广为一体，河南省建设厅二级资质的营销策划公司，代理面积超过600万平方米。

高，于成就之上，英之杰十年辉煌，用创新引路，以细节取胜。稳立千仞，敏以当歌，这是实力，也是责任。

1998~2007 十年领航路

1998年，(上海)英之杰营销策划有限公司在郑州成立。当时，郑州房地产营销策划市场几近空白，这代表了一个时代的开端。

十年过去了，英之杰伴随着河南愈来愈热的房地产市场，始终保持先进的理念和务实的作风，一路凯歌高奏，先后获得多项荣誉。

2007年，英之杰已经成长为一个集全程策划，销售顾问，推广整合，销售代理为一体的多元化集团，只有那些真正有着市场运作能力和长远发展战略，以及真正为客户着想的实干家，才能使自己的企业永葆青春。

如今英之杰下设英之杰房地产营销策划机构，英之杰房地产咨询机构、英之杰文化传播公司。在公司提供优秀房地产全程服务的前提下，充分挖掘公司的深层潜力、市场竞争力和市场操盘能力，以达到横向与纵向的协调发展。

细节取胜 进取创新

“细节取胜，进取创新”是英之杰的核心经营思想，房地产的策划涉及领域众多，从项目前期的市场研究、可行性分析，到产品定位，再到营销包装推广，都是环环相扣的，每一步都是项目制胜的关键。因此，对项目细节的有效执行便显得极其重要。英之杰从一开始就把细节运作当作制胜的法宝，从产品的细节入手，深入项目，在

细节上发现机遇，“说得出，做得好”，从而实现项目的整体把握。

创新，是英之杰成功运作近百个精品楼盘的根本动力。这里指的创新，是产品、居住文化与营销渠道的合理定位。英之杰的创新，始终是以消费者为中心的。由于购房者的消费观念逐渐趋于理性，不再满足于表面文章和华丽外表，更加注重居住环境的健康，更加注重生态理念与人文文化氛围的有机结合，只有真正从人性出发，从人性的需求出发，才能满足需求，精准把握市场。

承前启后 诚信为本

如今，(上海)英之杰房地产营销策划有限公司已经成功运作上百个楼盘，代理面积超过600万平方米，南到珠海，西至新疆，都有英之杰人开拓进取的身影，逐渐形成“以中原为核心，面向全国，统筹规划，全面整合”的合作模式，充分整合各地的优秀资源，及时运用到所经营的项目当中。

在与客户合作时，英之杰始终秉承“诚信为本，做事之前先做人”的原则，严谨对待每一个项目。房地产策划工作是非常专业的行业，中国房地产市场竞争日趋激烈，这给营销策划公司提出了更高的要求。英之杰并没有满足既得成绩，而是在发展中提高自己的专业能力、创新能力和综合能力；从深层上挖掘企业的潜力，给客户提供更加专业、实用、科学有效的服务产品，与广大客户同心协力，共同发展，在竞争中立于不败之地。

相关链接——

- 2000年9月成为建设部“全国百家放心中介”推荐单位
- 2002年11月中国房地产报“诚信房地产中介机构”推荐单位
- 2003年度被郑州市房地产交易中心、经济视点报评为“金牌策划代理企业”；是河南省房地产营销策划领域的知名企业
- 2004年3月份被人民日报市场报、全国市场诚信建设组织委员会评为“质量、服务诚信单位”。
- 2005年被中原房地产经纪人、经济视点报评为“中原地产金牌策划机构”
- 2005年被房地产专家推介联盟评为“中原地产十大策划机构”
- 2006年被评为优秀地产策划机构
- 2006年被评为最具实力地产策划机构

房管服务

瞄准先进标准抓建设 为民服务环境创一流

郑州市房管局人性化服务之改革进取篇

本报记者 徐孟国 通讯员 易明月

创新管理模式

办公管理实现高度一体化

自去年年初以来，郑州市房管局确立了“精简环节、业务透明、减少流程、提高效率”的指导思想，积极推进了改革，顺利实现了预期目标。

一、深入进行了办公管理机构的改革

机构改革是改革的重点、难点，也是改革的核心。在反复教育动员、统一思想、讲清道理、理顺关系的基础上，将局属两个规模最大的副县级单位业务合二为一，对领导班子进行了重新配备，成立了郑州市房屋产权交易登记发证中心。将原来的科室打乱，重新设置了科室，新增了疑难件、村镇房、预告登记等科室。

二、专门成立了大厅管理办公室

新办事大厅的管理打破原来管理体制上的“条块分离”的模式，改变了原来办理房产登记业务“条块分离”、办理流程繁琐复杂，甚至由于处室业务分离产生意见不一致造成的办件流转困难的现象，实现了“条”和“块”的有机结合。

三、组织进行了全体人员的强化培训

为使新的“一体化”办公模式正常运行，组织中心全体员

工进行了为期10天的岗前培训。通过学习培训，强化了全体员工的责任意识、纪律意识、法律法规意识，使大家具备了更好的业务素质和服务水平，真正取得了上岗的“资格证”。

精简办事环节

审批业务工作流程透明化

精简环节、缩短流程的改革是改革的关键环节，两个单位合并后，将各受理窗口进行了统一设置，简化了办事程序，取得了明显成效。

一、实行了各窗口的平行接件集中办理

业务流程整合后，把原来两个部门共6道审批程序，减为3道，各受理窗口“平行接件”后，按照业务进行分类，将接受的件分别转各对应的科室，各科室按照分工在大厅内进行审核、核准，业务办理过程公开透明，使老百姓不出大厅就能办完全部手续，真正体现高效、快捷、人性化服务的办公模式。

二、积极搞好疑难协办、集中处理遗留问题

为使疑难问题得到较好的解决，专门成立了“疑难件登记科”，在办事大厅特设了批量件、历史遗留件、疑难件受理

窗口，配备了疑难件协办人员，协助老、弱、病、残者办理相关手续；协调与土地、规划等相关局委、业务部门联系，对于有些特殊情况的实行上门服务；对重大的疑难问题，实行中心例会集体研究，并形成会议纪要，按纪要的规定进行处理；对于因历史原因在房屋产权证登记中存在的许多遗留问题，依据市政府下发的《郑州市处理国有土地上房屋权属登记中历史遗留问题的若干意见》，半年多来，使1500多户群众的疑难问题得以解决，受到人民群众的广泛赞同。

三、变革办理顺序、业务流程简洁透明

将商品房、单位房、房改房、二手房、初始登记5个科室设在办事大厅受理窗口的后面，受理人员按业务分类，将受理过的件直接传递给窗口，业务科长复审、核准后，及时送往权证科建档归档。查验产权证的真伪则采用证件显示的信息与微机中影像对比进行识别。在二手房办理业务上，办事人领取并填写好买卖合同后，到价格指导窗口取得政府指导价，凭价格申报表由契税、地税窗口工作人员开具各类税票，到缴费区缴纳税金后，再在咨询台叫号机前领取号码等候叫号受理，窗口受理后，整个办理流程进行完毕。办理流程简洁高效、阳光透明。

楼市关注

银行四次加息 房贷热情不减

本报记者 徐孟国

8月22日，央行再次上调人民币存贷款利率，半年内加了四次息，面对日趋上涨的房价，消费者、开发商持有怎样态度呢？记者为此专门进行了采访。

半年内四次加息 月供增加百元

2007年3月18日起，央行将一年期存款基准利率由2.52%提高到2.79%，一年期贷款基准利率由6.12%提高到6.39%。5月19日，一年期存款基准利率由2.79%提高到3.06%，一年期贷款基准利率由6.39%提高到6.57%。7月21日，一年期存款基准利率上调0.27个百分点，一年期贷款基准利率上调0.27个百分点。8月22日，一年期存款基准利率上调到3.60%；一年期贷款基准利率上调到7.02%。

对于半年内的四次加息，购房者的还贷增加多少呢？据省建行的工作人员介绍，1万元商业性个人住房贷款，按等额本息还款法，与四次加息前相比，1万元10年期房贷每月将多还3.0831元，1万元20年期多还3.5481元。如贷款30万元20年期，每月将比四次加息前多还106.4424元，共计多支付利息25546.18元。而住房商业贷款和公积金贷款之间的利差进一步加大，因此，如

果购房者有公积金，在贷款购房时应当用足公积金贷款额度。

加大税收、调控是关键

那么开发商是怎样看待半年内银行的四次加息呢？河南新佳苑房地产开发有限公司的宋柯玲这样告诉记者：“银行第四次加息的消息一公布，整治房价的号角也同时吹响。第四次加息好像一根导火线，将政府出台的一系列控制房价的政策一一引出，而深圳在这方面尤为突出，因为深圳是试点，这样的措施是好还是坏，只有时间能证明。”

“银行的第四次加息，牵引出了一系列的问题，这一系列问题的背后，预示着政府对于房价控制的重拳出击，种种迹象表明，政府控制房价的战役已经进入实质性阶段，控制房价，只有从税收、银行出手，使高涨的房价有价无市，市场自动进行调配、适应，直至以实际行动回应国家的相关政策。”

河南正弘置业有限公司的王朴谈到金融机构半年内四次加息时说这样：

“经济过热，通货膨胀，国家不断加息，重点是在调控，房价不断上升，加息只是货币手段，总体来说，加息对郑州的房地产市场影响不是很大。”

专家建议：科学理财最重要

而对于半年内的四次加息，购房者持什么态度呢？家住中原区的李先生一脸无奈：“加息带来的直接影响就是月供增加了，8月22日的这次加息影响不是很大，但近半年内四次加息加在一起，月供就大大增加了。”

记者在郑州市内多家银行了解到，前来办理按揭的购房者热情还是很高，加息对他们说似乎已经习以为常。有金融专家建议，面对日趋上升的房价和银行的频频加息，“房贷族”应科学规划住房消费，不要为了过于追求大房子而导致生活质量下降；应积极选择房贷产品，比如规避利率风险的固定利率房贷产品，还可以尝试一些力所能及的投资理财，弥补房贷利息支出，当然，投资理财要充分注意防范风险。



成熟配套 成就品质之巅

经过近4年的建设，富田太阳城日益展现出成熟社区的魅力。2006年，富田太阳城一期1500多名业主幸福入住。2006年12月，随着河南东方国际家居广场的旺势开业，在富田太阳城周围形成了众多商家进驻和人流聚集。陆续有临街商铺的投入运营，更为该区域赢得了浓郁的商业氛围，这些，无疑提升了该板块的区位优势。

目前，该区域与生活息息相关的生活配套设施也在有条不紊地建设着。高档酒店与大型生活超市的建设，将进一步满足居民日常生活的需求；由郑州第一人民医院主办的社区卫生服务中心的入驻，使居民生活更加高效和便捷。21世纪的品质竞争已经不再是单纯建筑建材上的竞争，而是整体居住氛围的品质竞争。除了与生活息息相关的配套设施之外，富田太阳城毗邻200亩的航海广场，1600亩的高尔夫绿地，800亩的世纪欢乐园，天然绿地，让社区居民在休闲时，有了更多的去处。

去年9月，振兴公司荣获“中国房地产诚信企业”国家级大奖。今年3月，富田·太阳城荣获建设部、联合国人居住区中心联合颁发：中国房地产品牌企业、全国人居生活示范区、全国健康住宅示范小区、全国绿色健康住宅典范。在此次评选活动中，富田太阳城是郑州唯一当选的优质楼盘，为品质的增值增添了浓重的一笔，从这一点上可以看出富田太阳城的实力以及品质魅力。

曲平