

核心提示:

12月14日,国土资源部有关负责人表示,年底前,国土资源部将出台关于农村集体土地管理的有关通知,届时将对小产权房问题进行明确。但其同时表示,小产权房同样属于土地违规问题,同样要按照土地违规案件的办法处理,对于一些已经形成一定规模、符合土地利用规划的小产权房,可以考虑让其补齐手续后转为合法。对于一些严重违规又不符合规划的小产权房,当然要拆除。

报道刚出不久,即刻又有新报道见诸报端。国土资源部再次表态,“一些已经形成一定规模、符合土地利用规划的‘小产权房’,可以考虑让其补齐手续后转为合法”的报道失实,国土资源部重申,城镇居民不得购买“小产权房”。

至此,渐趋明朗的小产权房命运再次扑朔迷离。那么,将来小产权房到底会何去何从成了人们极为关注的问题。



中原楼市会客厅

小产权房

到底何去何从

小产权房的处理要从宽从严

针对国土资源部近期出台的五个政策,记者采访了河南省住宅产业商会常务副会长、秘书长赵进京,他认为,政策应该是前宽后严,这是一般政策都要遵循的原则。像小产权房的出现,之前国家和地方政府都没有相关的政策,没有进行严格管理,所以没有具体追究。

“现在我们要做的就是提醒消费者不要购买,各级政府也要严格杜绝小产权房的再建,以遏制新的交易产生。”赵进京建议。追根溯源,他认为,小产权房的出现是由于农村集体土地所有权不清晰,一些小开发商投机取巧,而一些消费者急切渴望拥有住房,但又迫于正常房价的高涨,就抱着侥幸心理购买了小产权房。

问题已经存在了,那么该如何处理呢?这应该才是人们最为关注的。对此,赵进京的观点是要区别对待,对于占用耕地的小产权房,理所当然要拆掉,但对于符合城市国有土地规划,符合新农村建设的则可以考虑在让其补齐相关手续的情况下另做处理。这可以实行“一对一”的政策,也就是说针对不同地方不同案例的小产权房,实行不同的处理办法,分门别类地解决小产权房的问题。

最后,赵进京强调,对于小产权房的处理要从宽从严,但宽也不能无原则的宽,在这个问题上不能一刀切。必须全面、综合、突破地将其作为一个系统工程来完成。单一政策已经不能从根本上解决问题,也不能使用强迫手段简单处理而不计后果。



购买前一定要认清

郑州第一人民医院的杨先生是两年在惠城田园风光买的房子,现在还没有搬进去。杨先生说,他也是购买之后才听有人说这是小产权房,但当时买房子时,售楼人员承诺住进去三年内房产证就能办下来,但具体到能不能办下来,杨先生说:“心里没底。”

杨先生告诉记者,当时他购买房子的价格是1700元/平方米,听说现在已升值到2600多元/平方米。同时,他也听说小产权房无法办理房屋产权证,合法权益难以得到保护,一旦遇到政府重新规划和拆迁,一般情况下不予补偿;“小产权房”开发工程多承包给实力不大的小建筑商,房屋质量出现问题也是屡见不鲜。“其实,我现在也是骑虎难下,房子已经买了,钱也交过了,退钱是不可能的,但又担心房子作为小产权房不定哪天就被拆掉。”杨先生颇为担忧。

“听说国土资源部最近有消息,说对于有些小产权房在补齐手续的情况下,可以转为合法。”杨先生向记者求证,“要这样的话我们那房子估计也不会拆了吧!”接着他又问,他们小区是不是在规划范围内,是否可能出现不拆的情况。

可是,当记者告诉他最近国土资源部称,他所说的报道失实,国土资源部已重申,城镇居民不得购买“小产权房”的事情之后,杨先生更为担心了。 武淑贤



装修宝典

降低二手房的装修造价有窍门

不久前,中国室内装修协会公布的调查结果表明,去年一年,全国就有300亿元的装修浪费,其中,二手房装修表现出的浪费问题尤为突出。

据装修公司的设计师介绍,二手房装修的内容一般包括基础的水电改造、墙面翻新、吊顶处理、地板翻新、门窗翻新等基础工程,但由于建筑时间过长,很多二手房在拆改的过程中极易出现问题,这给施工造成了一定的影响。相对于新房装修,二手房装修无疑在设计和施工上都增加了难度。

要说二手房装修,恐怕还得从买房说起。二手房的质量千差万别,一般都会经过原来业主的装修。

有时装潢会遮掩很多缺点,因此在购房时,最好从外立面到楼道,从墙体、地面到门窗、管道,认真观察每一个细节。了解房子整体结构情况,房屋有无破坏结构的装修,有无私搭、改建。对此要多与业主进行沟通,了解住宅的内部结构,包括管线的走向、承重墙的位置等等,方便日后的重新装修。对于质量问题比较突出的房子,建议不要购买;若只是存在一些可以解决的小问题,要及时向业主指出,这可是作为讨价还价的最佳筹码!挑选到一套主体装修基本到位、没有质量隐患的二手房,可以省下许多麻烦。

二手房装修是一个系统工程,所以装修前制订详细的装修计划,是十分必要的。免得装修过程中增项,或者干一步想一步,没有统筹安排,钱只能越花越多。二手房不同于新房,装修首先要进行拆除工作,但要注意不要将旧的全部砸掉,而且拆除的部分材料是可以再利用的,比如说地板、瓷砖等;设计二手房的装修,最关键的是要避免砸承重墙,由于旧户型开间过小,空间紧凑,装修设计存在一定局限性,不妨尝试利用后期家居配饰,来达到扩张空间的作用;最好在装修过程中体现节能的理念,比方说水路的改造,老楼的管线分布缺乏合理性,而且厨房、卫生间的水管局限了位置,一旦更改不仅需要更换大部分管材,还需要合理分割空间位置,这时一定要选择节能产品,比如节水型龙头和节水型卫浴产品等。 朱秋玲



装修知识

五个窍门正确选购家具



家具材料是否合理

不同的家具,表面用料是有区别的。如桌、椅、柜的腿子,要求用硬杂木,比较结实,能承重,而内部用料则可用其他材料;大衣柜的厚度要求达到2.5厘米,太厚就显得笨拙,薄了容易弯曲变形;厨房、卫生间的柜子不能用纤维板做,而应该用三合板,因为纤维板遇水会膨胀、损坏;餐桌则耐水。发现木材有虫眼、掉末,说明烘干不彻底。检查完表面,还要打开柜门、抽屉门看里面内料有没有腐朽,可以用指甲掐一掐,掐进去了就说明内料腐朽了。开柜门后用鼻子闻一闻,如果冲鼻、刺眼、流泪,说明胶合剂中甲醛含量太高,会对人体有害。

家具四脚是否平整

将家具放在地上一摇便知,有的家具只有3条腿落地。看一看桌面是否平直,不能弓了背或塌了腰。桌面凸起,玻璃板放上会打转;桌面凹进,玻璃板放上一压就碎。注意检查柜门,抽屉的分缝不能过大,要讲究横平竖直,门不能下垂。

家具结构是否牢固

小件家具,如椅子、凳子、衣架等在挑选时可以在水泥地上拖一拖,轻轻摔一摔,声音清脆,说明质量较好;如果声音发哑,有劈里啪啦的杂音,说明榫眼结合不严密,结构不牢。桌子可以用手摇晃摇晃,看看稳不稳。沙发可坐一坐,如果坐上一动就吱吱嘎嘎地响,一摇就晃,是钉子活动,用不了多长时间。

方桌、条桌、椅子等腿部都应该有4个三角形的卡子,起固定作用,挑选时可把桌椅倒过来看一看,包布椅可以用手摸一摸。

贴面家具拼缝严不严

不论是贴木单板、PVC,还是贴油漆纸,都要注意皮子是否贴得平整,有无鼓包、起泡、拼缝不严现象。检查时要冲着光看,否则看不出来。水曲柳木单板贴面家具较易损坏,一般只能用两年。就木单板来说,刨边的单板比旋切的好。识别二者的方法是看木材的花纹,刨切的单板木材纹理直而密,旋切的单板花纹曲而疏。刨花板贴面家具,着地部分必须封边,不封边板就会吸潮、发胀而损坏。一般贴面家具边角地方容易翘起来,挑选时可以用手抠一下边角,如果一抠就起来,说明用胶有问题。

家具包边是否平整

封边不平,说明内材湿,几天封边就会掉。封边还是圆角,不能直棱直角。用木条封的边容易发潮或崩裂。三合板包边的家具,包条处是用钉子钉的,要注意钉眼是否平整,钉眼处与其他处的颜色是否一致。通常钉眼是用腻子封住的,要注意腻子有否鼓起来,如鼓起来说明不行,慢慢腻子会从里面掉出来。 李建萍

年终家居市场“硝烟弥漫”



时至岁末,对于众多装饰公司来说,如何扛过淡季,成为当务之急;岁末促销、培养新老客户感情、免费体验实景样板房等,家装公司正通过种种途径以赢得更多的市场份额。

岁末促销火热上演

传统意义上,很多业主都认为冬天气温过低不适合装修,但对于装饰公司来说淡季也需盈利,也需要为来年开春后的市场储备客源。为了争夺消费市场,不少装饰公司开始通过举办活动、大规模广告宣传的手段改变人们的传统观念。

12月15日、16日,北京龙发装饰举办了“龙发家装艺术节”,不惜重金邀请国内著名的专家和设计师来郑州讲解户型设计,同时还推出了一系列的促销活动,并发放了《冬季家装完美攻略升级版》装修手册,希望借此吸引客户。

作为本土的家装公司,河南大地装饰也不甘示弱,推出了免费的“家装一日游”活动;钟凯丽装饰每周六开通了样板房直通车;东易日盛装饰在新春前夕对客户推出“A6设计专属服务”。

在举办活动的同时,各家装饰公司都希望通过派送电影票和抽取奖品等来吸引市民的眼球,达到更好宣传品牌的目的。家装公司在淡季做出如此大的举动,意欲多管齐下,在淡季市场夺取一席之地。

那么临近春节,因装修工人回家过年,停止装修,是否会对装修工程的进度、工序的脱节造成影响?业内专家认为,影响肯定是有的,因为工程跨年,涉及到材料的存放,工程进度脱节,如果管理不善,最终的工程质量

将难以保证。所以,年关有装修意向的消费者应选择规模大、品牌好的装饰公司。

营销手段是关键

一个成功的营销策略能给企业创造巨大的效益,12月对装饰公司来说也进入了年终总结阶段,为回馈业主,也为继续保持与供应商的良好关系,不少公司推出了年关签约送大礼、返还现金、客服回访等多样化策划。

记者日前来到美家家居的销售案场,看到促销小姐在接待每一位顾客的时候都是非常卖力,并不停地向顾客介绍她们的促销活动;12月15日至2008年1月2日,凡在美家家居家具成交后,根据顾客所购买的不同品牌家具进行一定的现金返还,最高达35%。欧派橱柜在郑州的各店面也推出了系列的十年店庆活动:全场正价产品地柜做满4米送2000元欧派电器等。各装饰公司纷纷通过不同的让利营销手段,希望达到积累新客户和宣传品牌的目的。

从往年装饰公司巩固客户关系的手段来看,今年部分高端装饰公司也将请年底签单的客户吃饭,另一方面,临近岁末装饰公司也会为感谢一些合作商长期以来的支持,而摆答谢宴。

业内人士对装饰公司采取这样的营销手段表示认可,毕竟巩固客户基础和保持与建材商的良好关系是他们最关心的问题,自然不会

放过年底的好时机,同样,装饰公司也需要通过这样的方式形成口碑宣传。

部分顾客认为岁末装修很合算

面对市场上装饰公司各种各样的宣传口号和让利方式,部分刚拿到新房钥匙的业主认为,这个时候装修也未尝不可。

金源第一城的业主张先生认为,这个时间装修刚好赶上更多家装公司的优惠末班车。由于10月底11月初,是家庭装修最为火热的时段之一,几乎所有的装修公司都开展了形式多样的优惠、促销活动,而这些优惠活动一般都是在12月中旬左右截止。而且从今年冬天的天气情况来看,属于暖冬,天气干燥、透气性强,正是装修的好季节,有利于环保。最后就是材料价格相对稳定,因为建材价格在经历了一年淡旺季的跌宕起伏之后,年关是一个相对比较稳定的阶段,春节后是一个装修的旺季,价格肯定会有所上涨。

据了解,因为年底的大项目不多,对大批量的建材需求较少;同时,大装饰工程一般工期要在半年以上,现在开工的可能性比较小,因此,12月份基本进入了建材、装饰材料销售的淡季。此时购买材料,不用担心商家之间的价格战,可以享受一个比较平稳的市场价格,同时还可以享受到商家推出的各种不同优惠。

刘文旭

