

楼市瞭望

杭州

两年内初步建立起住房供应与保障体系

根据杭州市政府的预测,从2008年1月至2009年12月的两年内,杭州市城区(不含萧山、余杭区)年住宅建筑面积需求量(不包括暂住人口)为550万~650万平方米。

据了解,截至2006年年底,杭州市区(不含萧山、余杭区)居民人均住房使用面积达20.97平方米。

重庆

未来5年将投资建低收入群体住房

根据重庆市不久前出台的《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》,从2008年开始,重庆市将加大建设经济适用房、廉租住房和为农民工集中建设集体宿舍和“探亲房”的力度。

厦门

保障性住房今年覆盖一半中低收入人群

厦门市社会保障性住房的覆盖面2008年进一步扩大,将覆盖50%中低收入人群。厦门市政府办公厅副主任、住房保障办公室常务副主任林栗如介绍,厦门市将适当提高社会保障性住房的覆盖面。

乌鲁木齐

计划三年建成26000套“解困房”

近日,乌鲁木齐市房产局对外公布了《乌鲁木齐市解决城市低收入家庭住房困难发展规划2008~2010年度计划》。从2008年开始,乌鲁木齐市计划每年拿出1.03亿元,用3年时间基本解决乌鲁木齐市低保、低收入家庭住房困难问题。

装修宝典

3招让您选出优质漆面地板



漆面地板作为一种新型的地板产品,因为兼具了实木地板的美观舒适和强化地板的耐磨价廉,而广受市场青睐。由于缺乏行业标准,目前市场上的漆面地板质量良莠不齐。

望。顾名思义,漆面地板的主要卖点就是油漆饰面,所以首先要“望”——用眼睛去鉴别漆面的清晰度。经过近几年一系列的技术突破,漆面工艺已经有了巨大突破。

闻。优质的漆面地板采用高级环保基材和优质UV漆,符合E1级的甲醛排放标准,因此用鼻子闻不到刺鼻的味道,而劣质产品则完全不一样。

问。问销售人员,该企业都获得了哪些荣誉,尤其是和漆面地板产品相关的荣誉,如是否是“油漆饰面层压木质地行业标准”的起草企业。

有了以上“望、闻、问”三个窍门,就算不是老中医,您也可以慧眼识“病”,就基本上可以把劣质的漆面地板挡在家门外了。

高 山

中原楼市会客厅

房价升降 VS 节日优惠

本报记者 黄晓娟

岁末年初,优惠成为一种习惯。商场、超市、楼盘喜迎双节之时都推出了优惠活动,而今年的楼盘优惠与往日不同,恰逢房价升降争论之时,这两者的不期而遇给房地产市场增添了神秘色彩。



市民:希望明年的房价保持目前的状况或者微降

在一线及沿海城市房价下跌之时,郑州的房价不为所动,所有的开发商都发出同一种声音:“房价不会下降”。

说到底,开发商不会放弃自己的利益,优惠活动最终性是为了提高成交量,郑州房价不可能降,优惠活动与房价的升降没有关系。

中国的传统习惯,重大节日搞促销,不论是商场、超市、楼盘都有这样的活动,但今年的楼盘促销有点不同往常,有些楼盘一次性付款的最高优惠8个点,这是罕见的。

作为老百姓,我希望明年的房价保持目前的状况或者微降,但我忧虑是房市会不会如同股市,震荡之后快速回升,另一个希望就是,房地产市场的商品房与政府的保障性住房完全分开。



置业顾问:购房者可把握优惠的机遇

最近的优惠活动,只是开发商的一种营销手段,因为,从2006年10月到今年年初,开发商的大量囤地,造成资金的压力,所以岁末年初推出的优惠活动,可以让资金回笼。

现在市民的观望是没有道理的,每逢岁末年初开发商都会不惜血本地搞优惠活动,再说,来年的房价只会稳步上升,等不是最好的办法。



地产商:促销活动不是房价松动的信号

随着节日的到来,各大楼盘都推出了献礼、优惠活动,这只是一种营销手段,并不能代表什么,每年都有类似的活动,至于房价的升降和优惠活动

没有丝毫联系。近段,一线城市在炒作房价出现拐点,其他二、三线城市也在人云亦云、跟风而上,而市场的表现是否下跌?无从考证。

郑州的GDP水平在中部6省排在首位,但房价并不是最高的,中原崛起看郑州,郑州是中部6省的龙头。

节日到来,为了回报社会、感恩中原,各大商场、房地产市场都有类似的促销活动,这些并不是房价松动的信号。

专家:供大于求 房价才会下降

现在,各大楼盘都在搞优惠活动,这是开发商年终的一种促销手段,2008年货币从紧,所以开发商要进行资金回笼,保证资金链的良性循环。

优惠信息

- 21世纪国际城:5000抵12000排号优惠倒计时。
●鑫苑国际城市花园2期:新客户到售楼部看房有机会获得300家餐饮娱乐食尚折扣卡。
●美家汇:2007年12月22日开盘,2000元抵10000元的优惠。
●天鹤湾:VIP会员火速预订1万抵2万。
●华瑞·紫桂苑:开盘当日交付2万元定金,可抵房款3万元。
●主城区二期:交1000元抵6000元,开盘当天还有3个点的优惠。
●首座国际广场:一次性付款可优惠总房款3%,按揭可优惠总房款2%,最高优惠达2万元。
●大上海城:迎双节推出半价购买活动。
●花都港湾:2000元抵8000~10000元。
●BU蓝钻:交5000元意向金抵10000元房款;前60名选房的客户额外优惠5000元;一次性优惠2%,按揭优惠1%。
●一品中央:可享受5000元或10000元的优惠。
●珠江新城商舖:5万元抵10万元。
●蓝钻·国际公寓:交2000元抵4000~5000元,一次性优惠2%,按揭优惠1%。
●郑州清华园:订房客户可享受2300元如一坊VIP卡(可抵房款)。

品鉴2007中原地产发展年会

建和谐社会 筑魅力中原



2007年12月30日,中原地产发展年会在风景如画的思念·果岭召开。来自房地产行业政策研究部门、制定部门、经济研究学家以及中原地产商精彩演讲。

和谐共生 和谐成为房企共识

从房地产企业的自身和谐到公司、产品、消费者、社会的整体和谐已经逐步成为房企的共识,而且不少企业在沿着这个准则发展。

年会上,居易国际董事长赵宏延指出,“地产行业出现了不和谐的因素,其中一部分因素来自于房地产企业。其实企业应该尽到自己的责任,对公众负责,对公司负责,对社会也要负责。”

相对于赵宏延的“房地产行业需要自律”,张勇更多从鑫苑赴美上市成功,使鑫苑模式有了更深远的意义,张勇表示,围绕和谐发展,鑫苑做了三件事情,形成了企业消费和谐共赢的商业发展模式。

持续繁荣 地产业还有较长的繁荣期

“不同于西方一些国家成熟的房地产市场,中国经济总体发展态势良好,房地产钱松地紧的基本面也没有发生变化,中国的房地产市场是成长型的房地产市场,是不断改善的,制度建设也是长期的,产品发展方向是绿色节能的。”

内外兼修 多样化生存空间成为必须

从紧的货币政策已经决定了开发商今年资本的紧张,开发商淘汰赛开始了长期的拉锯战。在陈准看来,即便有个体被淘汰也并非坏事,市场的多样化决定了供给的多样化,也决定了生存空间和生存路线的多样化。

在政策面不断收紧的现状下,房企还是应该内外兼修,做好产品,管好企业,完善自身才能长久发展。企业完善自身,就需要在发展中不断探索,如赵宏延所说,“我们从2001年开始做小户型,到现在大家都在做小户型的时候,我们必须有更新的选择,就调整到休闲、度假、养生,这样绿色、节能上面去。”

至今,地产行业还没有一家因为产品服务、产品质量或者说内部管理带来失误被淘汰的,这就意味着中国地产业的发展还远未成熟,甚至还有很长的路要走,开发商要实现持久发展,必须找到适合自己生存的蓝海。

鑫苑得益于零库存的管理模式,找到了符合未来中国地产发展方向的生产模式,也创建了和谐的社区建设模式,更重要的是成功在纽交所上市,解决了企业发展的头等大事——资金。因此,它成为了河南地产的骄傲。

升息并不抑制消费,五年期以上贷款率不提高,活期存款率还降低,就是鼓励消费,尽管政策调整有着双向复杂多样的局面,建设部政策研究中心主任陈准对今年的地产发展依旧看好,“郑州在2008年的经济过程中,房地产市场在2008年的发展过程中,必将是更兴旺,以更加胜利为信念。”

楼市法律



房价引发的纠纷

案例回放:2006年5月1日,王某通过一家中介公司介绍认识张某,双方签订了一份商品房买卖合同,合同约定张某将其位于郑州市金水区的一套房屋以30万元的价格转让给王某。

合同签订后由于部分细节问题,双方一直没有办理过户手续,到了2006年11月,王某见该地段房价高涨,便不愿再按原定价格出售房屋,遂以王某未按20%的比率支付定金为由,要求解除房屋买卖合同。在这种情况下,王某要求张某按照合同承担违约责任,赔偿其损失。

律师解答:依据双方合同的约定虽然约定王某在签订合同时即支付相当于房价款20%的定金,但同时约定定金具体金额以实际收取为准,在这种情况下,王某没有缴纳剩余15000元定金并未违反合同约定,双方的合同是有效的。

根据《中华人民共和国合同法》的规定,本案中的王某可以选择要求张某继续履行合同,也可以选择要求张某赔偿损失。至于赔偿损失的方式也有多种选择:第一,要求王某双倍返还定金1万元;第二,依据双方合同约定的违约金的计算方法要求王某支付违约金;第三,如果双方合同里没有约定违约金条款,王某可以要求王某赔偿其损失,包括逾期交房所带来的实际损失、因房价上涨带来的损失等。王某可以自由选择适用的条款,最大限度地保护自己的权利。

河南国基律师事务所 陈奎 刘辉