



观望气氛是主流

本报记者 刘文旭

传统上,楼市进入3月份,就已经吹响了进入旺季的“集结号”。从3月3日-3月9日郑州各媒体房地产广告和楼市活动开始铺天盖地走上街头,但从各楼盘销售业绩上来看,市场仍处于低迷状态。

新春后的2月,郑州楼市销售整体不佳,3月对开发商来说是打翻身仗的好时机。为抓市场,拉动购房者的热情,开发商虽然在房价上没大松口,但各类优惠活动层出不穷。龙腾盛世3号楼前10名购房者享受5万抵7万,11至30名享受5万抵6万;第9城市凡购买9号楼100平方米以上房源优惠8888元,100平方米以下房源优惠5888元等。

蓝钻的销售负责人宋志娟告诉记者,上周郑州很多楼盘在花费了大笔广告费之后,虽然有一定的来电量,多的每天也能有200多组,但来访量却非常少,一般项目每天的成交量也就1-2套。

宋志娟说:“进入3月份开发商都想通过宣传和大幅优惠活动来拉动销售,但无奈目前正处于‘两会’期间,购房者仍在观望,希望通过‘两会’把房价降下来。”

类似正处于销售中楼盘的无奈在其它即将开盘的楼盘也比比皆是。金源城上城预定在3月底面市,为提前做好销售的各项准备工作,虽然城上城的户外、媒体平面广告等在省城轮番上阵,但偌大的销售中心并不见火热。据置业顾问小张介绍,其实每天的来电量都挺多,但只是问问价格,什么时间开盘等,很少有顾客来访。一位在某房地产公司做销售的朋友近日常对笔者说的一句话就是:“市场上有什么‘风吹草动’,你要第一时间告诉我。”

天气转暖,市场却迟迟不热,几乎所有的开发商目前都在为如何调动观望大军的热情而冥思苦想,除了促销大战的持续推进,各类展会和活动也悄悄上演。

记者采访得知,很多高档楼盘上周才卖了10来套房子,而房地产公司是不会允许这样的业绩持续下去的,为拉动顾客购房热情,目前很多公司已筹划参加3月里的房展会,其它有利造势活动正在积极筹划中。

虽然一周来房地产的广告在铺天盖地地宣传,促销等造势活动也在持续上演,但市场反应却显一般,是购房者真正理性了,还是迷失方向了。打算购房的大学毕业生物峰说:“房价虽然不会降,但就目前来说短期内绝对不会涨。想买房,等到房展会,有的看、有的挑,还有的是优惠。”

楼市的低迷是购房者与开发商之间的拉锯战。在房地产宣传逐步大量面市的同时,在土地成本不断上涨的同时,购房者还能坚持多久?

楼市论

“我希望我的言论能够改变国家的改革方向。如果我失败的话,这不是我个人的失败,这是我们国家的失败。我是个伟大的思想家。我这一次一定要成功,如果我失败的话,那会给中国社会带来一个多么大的危害!”
香港中文大学教授 朗威平

“经济适用房意义重大,但监管不严等问题使其已对社会资源造成巨大浪费。”
建设部政策研究中心副主任 王珏林

“给富人盖房子,比给穷人盖房子对社会贡献大。”
北京某房地产开发有限公司总裁 魏建军

“如今我在各种公开场合不敢随便讲话,因为现在做人难,做教授更难,做房地产的教授难上加难,总有人叫我出门小心,我跟任志强不一样,他武功高强。”
经济学家 董藩

“地产商要对产品质量负责,要对城市形象负责,要对文明负责。”
广州宏宇集团有限公司董事长 黄文仔

“城市是我们人类创造物质文明和精神文明最集中的地方,所以城市的建设关系到一个国家经济发展和精神文明的发展。”
长江实业集团有限公司董事局主席 李嘉诚

楼市法律

开发商逾期交房 业主依约索赔

案例回放:温先生向某房产商购买了一套价值105万元的房子,结果交房和办理房产证竟逾期一年多,温先生于是将开发商告上法庭,要求判令房产公司支付逾期交房违约金及逾期办理房产证违约金共计30多万元。房产公司则答辩称,逾期交房和办理房产证系因政府市政配套变化所致造成,不是主观故意违约,故不同意温先生的诉讼请求。

法院查明认为,双方签订的购房合同合法有效,对双方均具有法律约束力。当事人应当按约全面履行自己的义务。原告已付清房款,被告应按约交付房屋和办理产权证。现被告未能按约履行上述合同义务,属属违约,应承担相应的违约责任。被告以政府行为要求免责的理由不能成立,对原告诉讼请求的合理部分应予支持。

律师解答:依据《中华人民共和国合同法》第八条:“依法成立的合同,对当事人具有约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同,受法律保护。”之规定,本案中温先生完全可以依据合法有效的购房协议要求开发商承担违约责任,支付违约金和逾期办证的违约金。开发商却依据《中华人民共和国合同法》第一百一十七条之规定:“因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。本法所称的不可抗力,是指不能预见,不能避免并不能克服的客观情况。”要求免责。

法院认为,本案中开发商以政府市政配套变化引用不可抗力原则,显然有滥用其原则之闲。且依据法律规定的举证原则,“谁主张,谁举证”,开发商应该就此提供充足的证据。因此法院未能认可其免责事由是正确的。
河南国基律师事务所律师 刘辉 陈奎 供稿

首届郑州(地产)优质工程项目评选专题报道(二)

优质工程项目评选:让购房者不再雾里看花

本报记者 黄晓娟



购房者:“选房像逛街,让我眼花缭乱”

阳春三月,首届(郑州)地产优质工程评选活动如火如荼地进行,为了了解购房者、市民对此次活动的看法,记者来到鑫苑城市花园、升龙国际中心、建业置地广场,现场采访了购房者和投资者。

“这段时间看房就像逛街那么频繁,让我眼花缭乱,不知如何选择?”在鑫苑城市花园售楼部记者采访了前来咨询的李沛。最近,她所看过的楼盘不下20家,毫无经验的她都是冲着广告去的,每次看盘都是不懂装懂地问绿化率、区位优势、价格等。“谁还会想到质量问题啊?我觉得这是开发商理所当然应该做好的事情。”说到这里她深表不满。的确,多数购房者买房时都不会考虑质量问题。

准备买房结婚的张驰也有同样的看法:“我们花了几十万买一套房!不是买

一件衣服、一双鞋,质量不好可以扔掉,但房子就不一样,质量不好也得住,这是件让人很头疼的事情。”因此,对于郑州日报这次举行的活动他拍手叫好,有质检站和媒体的共同监督,购房者就不用担心质量问题,选房也有了方向。

投资者:“买房像选对象,人品最重要”

由于首次置业的冲动、没有经验而导致买房的烦恼接踵而至。家住未来路和航海路的王淑惠,两年前的郑东新区一品牌楼盘买了套面积约150平方米的房,价值近70万,交房后发现客厅多处裂缝,大梁歪斜,向开发商及物业公司反应不下50次,依然没有人解决。因为找的次数太多,而遭到销售人员的威胁:“如果不要这房,我们现在就可以收回,明天就能卖出去!”

“我对他们彻底失望了!”王淑惠摇

着头说,“这就是没有经验的结果。有了这次教训,再买房开发商的口碑、工程质量、物业服务我会把它作为首选,至于环境、价格可以次要考虑。”她说。

同时,她还提醒购房者,选房不要太冲动,一定要多看、多比、多问,虽然位置、社区环境、价格很重要,但工程质量以及物业的后期服务更重要。

另外,她还坦言,首付房款时,可以先不交契税、维修基金、天然气初装费,收房当天,最好自己带上验房师,把发现的问题全部记录下来,等开发商把问题解决好了,再交以上费用也不迟。

“买房就像选对象,长相、外表都是次要的,人品才是最重要的。”她笑着说。

专家:“希望评选活动延续下去”

针对这次活动,河南省住宅产业商会秘书长赵进京给予了充分地肯定,“至



晶华城即将面世 谁是收藏第一人

本报记者 刘文旭

晶华城,位于农业西路,建筑面积23万平方米,多层双气,每一栋建筑都是由洲海置业以10年的经验精心打造而成。晶华城即将于2008年3月16日面市,谁将是收藏第一人?

居住幸福是首选

“幸福指数”是评判一个城市是否适宜居住的重要标准,河南财经学院刘社教授表示:西区的居住“幸福指数”最高,是郑州最适宜居住区域。

人群在哪里,城市在哪里。西区“L”型规划建设如火如荼:秦岭路大型地下商业街轮廓渐清,新工业区、纺织产业园区雨后崛起,地铁1号线2008年开通;棉纺路改造、秦岭路打通、化工路扩建……老工厂拆迁、城中村改造、新商圈形成,西城开发以破竹之势飞速向前。

由郑州市政府的城市规划目标来看,西区拥有百年人文沉淀,城市向西,正以厚积薄发力度进行着某种裂变。

交通好生活才好

记者在晶华城的宣传彩页上看到这样的描述:城市北扩,四路一河构筑新城市中心,农业路跃升城市东西中轴线,取代金水路成为

新城市交通脉搏。高档写字楼林立,高校、博物院蔓延文化经济,财富不断积聚,繁华不断继续,新郑州精华缩影,总部大道——农业路,见证新郑州崛起。

词句虽然过于华丽,但也写出了便利交通带来的商机和都市繁华景象。据晶华城置业顾问介绍,晶华城的交通也是非常便利,农业路、秦岭路、桐柏路近在咫尺,生活和工作非常方便。

地铁承载居住梦想

郑州市城市规划已明确公示:连接郑州东西的地铁1号线,计划将于3月28日动工兴建,2010年3月28日完工。

地铁不仅仅缓解城市交通压力,更重要的价值是因此带来的联动效应:沿线物业无限量升值;商业、住宅、休闲等场所与地铁站巧妙相连,形成“地铁生活圈”。

晶华城,位于“地铁生活圈”内,10分钟至地铁站,10分钟至西流湖公园;广场、学校、医院、超市、

银行、公交等公共资源环绕。远离地铁的喧闹嘈杂,恰如其分拥揽畅通便捷。

物业贴心是管家

土地越来越少,城市建筑向高空不断延伸,多层建筑在高层时代的冲击下,越发显得弥足珍贵。

据晶华城项目负责人介绍,晶华城目前推出的多层项目在郑州已很少见了,多层的使用率远高于高层,实实在在为业主省钱。户型有26-50平方米的一居,64-87平方米的两房,92-150平方米的三房等,暖气、天然气,双双入户,不仅让家更整洁干净,也让业主享受到更舒适的居住环境。

郑州的物业风波曾动荡整个房地产市场。好的物业管理,不仅仅是保障生活所需,营造好的生活环境,更可通过物业服务提升房产的价值。

晶华城携手河南省物管的金字招牌——索克物业,星级管理模式、全方位增强物业管理水平,悉心呵护家园,保驾护航增值前景。

记者博客

文件 编辑 查看 收藏 工具 在线帮助 帮助

买还是不买

毕业快三年了,同学之间依然保持着每周聚会一次的习惯,据说这是个良好的习惯,因此,一直延续至今。不管是结过婚还是没有结婚的,有男朋友的还是没有的,上班的还是休息的,一到周末,所有人都会撤下工作,老公和孩子,千里迢迢来相会。

上周六,正赶上春光明媚、吹面不寒杨柳风的“三八”节,我们姐妹几个就开始策划一天的活动。上午是逛街还是去公园,下午是喝咖啡还是看电影、夜晚是K歌还是去蹦迪?为此问题争论了半天,哎,真是众口难调啊。最后,最具威望的大姐发话了,并且语重心长地说:“我可是有家有口的人,需要勤俭持家,因此,建议少花钱还能玩得痛快。”

“大姐,我想问问少花钱怎么才能玩得痛快?”爱玩爱闹的欢欢倒是不愿意了。

小玉也举起了双手:“我可告诉你们,要是有人请客我倒愿意去,要是AA制,我也得考虑考虑,这房奴的生活可不是那么轻松的。”

站在一边很久都没有发言

的老三实在忍无可忍了:“我不是说你们,好不容易撤下老公、孩子,工作出来放松一下,你们倒好,个个都想省钱,那还出来聚会干嘛?今天吃吗拉撒我都承包了,出发了姐妹们。”

还真别说,一听有人要请客,个个跑得比兔子都快,“哎,这有钱就是好啊!”准备买房结婚的果子凑了过来挽住我的手,“现在我们这一群只有你最懂这个,帮我参考参考呗。”我迷茫地看着果子,“就是有关房的事。”果子很神秘地挽着我拉开了与其他人的距离。“到底什么事?你说清楚,要是免费给你整套房,我可没那本事。”我依然蒙在鼓里。

“你知道吗?这段时间,我由关注衣服、化妆品转移到了房子,我结婚准备买套新房,可是男友不同意,他说最近京、沪、穗那边天天劲刮降价风,现在这股风已经波及到了二线、三线城市。今年1月份,郑州房价也大幅下跌,每平方米住宅均价比2007年12月降了114元,为一年来的最大跌幅。并且有媒体报道,省会郑州的商品房成交量已

经连降了三个月,说明很多购房者也在持币观望,等待降价。”果子陈述完男友的意思,接着表明自己的看法:“可我觉得晚买不如早买,在去年的‘两会’上,驻豫政协委员王超斌的观点是,房价大幅下降是不太可能的,建议没有房、想买房的人赶紧买房,否则,过了这个村就没这个店了。还有一些房地产界的专家预测郑州未来房价还会稳步持续上升,现在不买要等何时?最近,我们常为此问题争论不休,甚至大闹分手,我觉得他说的也有道理。所以,现在向你求助,你是业内人士,比我们懂这个,你觉得现在我们该不该买?”果子一口气说完了这些,睁大双眼看着我。

我松了口气回头一看,大家都聚在了我和果子的身边,七双满怀期待的眼睛盯住我,“是啊,帮我们参考参考,是买还是不买?”矛盾的心情油然而生,要是果子一个人,我可能会给她讲明白,但是一群人,叫我如何回答,买还是不买?这是个问题。

黄晓娟

2008年新盘巡礼系列



本周记者推荐居易国际广场和天伦·星钻两家楼盘,经实地打探,记者发现这两家楼盘都具有自己的特色。

居易国际产品导入PARK生态概念

居易国际广场产品导入PARK生态概念,为何称它为PARK,有五个要素来支撑PARK生态定位。第一是沿花园500米长、50米宽的绿化带;第二是8000平方米的空中花园;第三是100亩莱茵湖公园;第四是8000亩森林公园、高尔夫球场;第五是大堂内部的水景及植栽绿化的景观规划。

居易国际广场适合居住、投资、办公三种形态。区内有8000平方米空中花园,四季常绿,鲜花吐芳,使居住者时刻享受到自然的和谐与优雅,立体绿化景观,让您的生活回归自然。空中连廊达到景观共享,将建筑、人文、绿色三者有机融合在一起,用现代建筑手法设计出层次丰富、充满质感的艺术空间,演绎现代绿色住宅理念,让您从容自如开拓事业天地。中庭生态水景,配备雾森系统,制造素有“空气维生素”之称的负离子,净化空气质量,鲜氧充沛。种植园林小品,虽身在室内,亦有漫步野外游园之趣。



天伦·星钻 城市繁华的领地

天伦·星钻是天伦集团十余年地产开发经验的又一经典杰作,项目由五栋高层组成,采用半围合空间设计,外形独特,私密性与开放性融合交错,旁边是中州大道近50米的市政绿化带,150米长金水河滨河景观带,区内拥有大型主题活动广场,多个自然景观园林融为一体。

项目地处郑州市中州大道西、未来路金水河北,城市“东移”的核心地带,郑州三大商圈郑东新区龙湖商圈、经三路商圈、紫荆山商圈的核心交汇处,属于郑州市中州大道上的经典杰作,东临CBD,西临未来路,南近金水路,周边未来花园、锦江国际花园、曼哈顿广场、银基王朝、广汇PAMA等一大批项目林立,同时该区域聚集了未来大厦、广发大厦、浦发国际中心等众多写字楼。

