

楼市维权 为您保驾护航

从今日起,《郑州日报·中原楼市》重新塑造楼市维权专栏,通过公开曝光具体的楼市维权案例,并进行分析和评说,让广大消费者认清购房陷阱。本报联合相关管理部门重拳出击,重点报道,为维护消费者的合法权益而行动。

健康、有序的房地产市场,必

须有一个法制的、透明的平台做依托。《楼市维权》栏目旨在推动中原房地产市场诚信体系建设,鼓励广大开发商积极踊跃地加入到诚信品牌队伍中,加强对房地产消费领域的监督,揭露和批评违背诚信的行为,提高购房者的购房知识水平和依法维权能力。

郑州日报中原楼市编辑部

热线: 67655260

QQ群: 59516421

(郑州日报地产)

邮箱: zzbzyls@163.com

精装修房意见调查表

- 您购房时,会考虑选择
精装修房 毛坯房
 - 您愿意购买精装修房的理由?(可多选)
省心省力 没有装修垃圾
没有装修噪音
自己做可能达不到装修效果
装修费用可计入贷款
可立即入住
统一采购,材料便宜
 - 您所担心的精装修楼盘问题(可多选)
建材质量差,不环保
开发商牟取高利润
施工质量差
装修风格单一
房屋质量保修问题
开发商不遵守承诺
其他
 - 您喜欢什么样的装修风格?
实用 豪华 时尚
简约 菜单式装修
其他
 - 如果有几套精装修房供您选择,主要的选择标准有哪些?(最多三项)
质量 保修 装修风格
功能细节 品牌设备
隐蔽工程
相配房型的橱柜设计
高科技智能化设备
开发商信誉
 - 您认为以下哪些配套设备是必要的?(多选)
空调 电视 冰箱
浴霸 浴缸 抽油烟机
热水器 灯具
 - 您可以接受的装修价格为每平方米多少钱?
500~1000元
1001~2000元
2001~3000元
3001元以上
 - 如果您买过精装修房,满意吗?
满意 基本满意
不满意 很不满意
 - 精装修房的面积多大你能接受?
30~60平方米 65~100平方米
105~200平方米 205~300平方米
- 请读者填写好此表后沿虚线剪下,并邮寄至:郑州市陇海西路80号郑州日报房地产部。邮编:450006。也可参与郑州日报精装修讨论群。QQ:59516421

精装修

亟待引导规范

近日,记者调查了解到,虽然郑州的购房者对精装修房的接受程度日渐提高,但调查结果显示,对市场上销售的精装修房,市民满意度很低。如何推广精装修,如何让精装修政策落实到位?如何让老百姓满意并接受精装修房?即日起,本报推出精装修的相关报道,全面调查购房者对精装修的看法,剖析郑州精装修房样本。

本报记者 黄晓娟

8月1日,住房和城乡建设部发出《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》(以下简称《通知》),要求各地要制定出台相关扶持政策,引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式,逐步取消毛坯房。

《通知》强调,各地要继续贯彻落实《关于推进住宅产业化提高住宅质量若干意见》(国办发〔1999〕72号)和《商品住宅装修一次到位实施导则》(建住房〔2002〕190号),制定出台相关扶持政策,引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式。

190号文推行已有六年,原建设部在国内房地产市场提倡的精装修住宅(或全装修住宅),在上海取得了不小进步。据了解,2007年上海的精装修房数量已经达到1500多万平方米。其中,中心城区的精装修房比例基本超过40%,郊县区域的精装修房比例为15%~20%之间。事实证明,上海已全面进入了住宅精装修时代。据悉,深圳也已被确定为首个国家住宅产业化综合试点城市,到2010年,深圳市民买到的商品住宅都将是经过精装修的。

“无论是国际还是国内的住宅产业发展经验表明,精装修住宅是一种趋势,也是住宅产业化成熟的一个标志。”河南省室内装饰业秘书长陈志刚表示。

2007年前,郑州的精装修项目只能用“凤毛麟角”来形容。自去年毛坯房实行“一房一价”后,催生了部分的精装修楼盘。然而,众多鱼龙混杂的精装修楼盘上市,导致消费者对精装修价格、装修质量、装修品牌的质疑和不满,投诉接连不断。

“这种质疑和不满肯定会有,郑州的精装修起步较晚,很多方面的政策都不够完善。”曾志刚称,其实购房者并不是不能接受精装修,而是对精装修的价格、质量等没有信心。同时,也有部分开发商不能兑现自己的承诺,损坏了整个市场的形象。

就目前精装修房面临的各种问题,政府主管部门、专家、开发商、业主均认为,精装修房是住宅产业化发展的必由之路,但目前亟待引导和扶持。

郑州市建筑质监站:

分户验收把关装修质量

精装修房的建筑质量也是广大业主关注的焦点。郑州市建筑工程质量监督站站长王凯介绍,目前“精装修”房分户验收已是箭在弦上,郑州市会尽快推出此项政策。据了解,分户验收将重点验收墙面、地面、门窗、表面观感及成品保护、防盗门、空调、水电以及卫生器具的安装及使用等。同时,制定形成相关分户验收的操作表格,含土建、安装两大部分,涉及墙面装饰、内外门窗装饰、防水工程、智能化系统安装、电气工程等12个方面。

专家:

精装修应一体化设计

郑州大学综合设计研究院教授赵振波认为,全装修要整合建筑设计、装饰设计。但是目前有一定的困难,其一,装饰、建筑设计不能由一家来做;其二,一些建筑设计本身也有问

题,影响装修设计;第三,楼盘销售有周期,开发商赶着交付,可能还没把房子晾干就开始装修了,这样做装修的基本条件就不如已晾干的房子。

中国验房师协会河南分会: 交房时应进行综合验收

中国验房师协会河南分会会长王胜育指出,验收精装修住宅尽量做到以下四个步骤:首先,在房屋竣工时,对毛坯房进行验收;其次,实施装修时,对水电等隐蔽工程进行验收;再次,详细检查装修材料的合格证书与数量;第四,交房时进行综合验收。

河南省装饰协会:

精装修发展需政府引导

曾志刚认为,作为房地产市场的重要组成部分,精装修房的发展,一靠市场发育,二靠政府引导。开发商也要做到公开透明,毛坯部分和精装修部分的价格应分开公布,做到明码标价,这样才能增加消费者的信任度。

开发商代表:

坚定走精装修之路

河南新田置业有限公司总经理丁盟介绍,该集团从2003年就开始了精装修房的尝试,也总结了不小经验。“我们会继续坚定不移地走精装修路线。”丁盟提出,精装修还有许多问题值得讨论,比如价值与价格的矛盾怎么处理,相关的政策如何规范,包括验收一体化、税费减免等,希望全社会都予以关注。



维权回音壁

投诉人吴某:我在盛煌实业有限公司买的房,于2005年4月30日交房,按照合同约定,自交房之日起270个工作日办理房产证,应该在2006年初交房产证,可是拖了整整2年,房产证依然没有办下来,多次电话联系他们,工作人员表示正在办理。后经打听才知道,办理房产证的材料根本就没有交到房管局。

律师陈奎:在这种情况下可以起诉开发商,要求开发商履行合同。如果办不来房产证,可以按照合同要求开发商交付违约金。



楼市漫谈

“折翼”的启示

本报记者 刘文旭

张五常先生在8月15日的博客中说:“如果刘翔胜出,广告商会因为购物者的‘无所谓’而发了疯地出价。”8月18日,飞人刘翔“折翼”鸟巢,告别第29届奥运会。张五常是个精明的经济学家,但他没算到飞人会“折翼”。

2007年是个“地王”频出的年代,同样精明、“狡猾”的地产大佬,在“房价将持续走高”、“刚性需求是不争的事实”面前却遭遇了漫漫寒冬。

刘翔因伤告别鸟巢,告别奥运会,我们在惋惜的同时,仍对他表示同情,英雄的美誉我们仍会毫不吝惜地送给他。但,房地产企业在金融大棒和“民声”的不断锤炼下,仍牙关紧咬,带着伤痕累累的躯体,做着最后的垂死挣扎。此精神非“折翼精神”,我们姑且称为“守财奴精神”。

1997年金融风暴前夕,胡葆森正在香港炒楼花,刚小赚一笔的他抑制不住胜利的心情,立即投入20%(约3600万港币)的首付款购买中环的一层楼,由于没能洞悉国际金融风向,导致金融风暴登陆香港时,楼花仍摆在手中,最终的结果是,胡葆森果断选择“壮士断臂”。如今,建业集团立足中原,扛起了中原地产的大旗,而胡葆森先生也与王石、王伦、潘石屹等地产大佬享誉业内。

“折翼”的雄鹰还能不能继续翱翔?答案是肯定的。网友说,“刘翔的脚腓肌腱末端受伤严重,刘翔的大脑最后顶着巨大的压力,作出了照顾肌腱而不管‘13亿人的希望’的重大决定,这说明刘翔是理智的、聪敏的。”智者远虑,刘翔的终点不是北京奥运会,而是更广阔的明天、2012年伦敦、世界纪录……

房地产界在巨大的利益诱惑面前,能有几人敢拿出“折翼精神”。但,我们又不得不正视这些问题:国际经济形势不景气,国内银根紧缩,房屋销售大幅度下滑,还有房地产商在去年花了过头的钱买地、争地王,从2008年8月份的情况来看,中国房地产行业资金短缺的危险因素不但没有减弱、消除,反而在恶化。

万科在香港召开的半年报会议上,对于未来中国房地产市场基本持悲观的观点。媒体、市场、股票分析员也都有很强烈的反应,这方面的报道和分析报告也都比较多,毕竟万科是中国房地产行业中的龙头老大,关注万科的人自然也多。

潘石屹说,万科在面对未来悲观形势时,他们的基本策略是:尽快销售,尽快回笼资金,多建小户型房,缩减开工面积,也就是快回钱,少花钱,以应付可能出现的不利于房地产业的金融环境,而其他一些与万科商业模式基本相同的房地产公司也都会采取相同的策略。

“降价”、“抢跑”……这些字眼是中原房地产企业所不愿面对的,买房送装修、最高优惠8%、5000抵20000等打措施,我认为对房地产企业来说,根本就没有伤筋动骨,还远远够不着地产企业的底线。

雄鹰折翼不可怕,可怕的是看不清自己所处的环境。中原地产,也应该学学“折翼精神”。



楼市现场

海龙·香槟大道VIP客户公开招募



8月16日,海龙·香槟大道VIP客户公开招募仪式隆重举行,其所倡导的“绿色环保节能健康生活”也将正式开启。

海龙·香槟大道是由海龙实业有限公司投资开发,集住宅与商业于一体的大型商住综合体。占地约240亩,建筑面积30万平方米,建筑风格萃取海派建筑“海纳百川、中西合璧”精髓,彰显大气、尊贵的气质。并且采用多种国家级标准的环保节能建材,倾力打造荣阳首席节能环保示范社区。

项目位于荣阳新区行政核心,西达荣阳老区,东至郑州,零距离感受郑州繁华的城市气息。优越的区位不仅吸引了荣阳的购房者,也吸引着众多郑州市民前往置业。据海龙·香槟大道项目负责人介绍,海龙着眼于健康、环保、绿色、科技、节能等人居要求,采用“太阳能路灯”、“外墙外保温”、“彩塑中空双玻窗”等多项环保节能配套设施,倾力打造绿色环保示范社区,为业主提供舒适、更具品质的格调生活。

据悉,当天海龙·香槟大道VIP客户排号500余组,彰显了高端产品的独特魅力。

刘文玲

橡树玫瑰城: 做中州大道最好的样板



破题一:家园构想,60万平方米魅力大城

构筑梦想,绘制蓝图。橡树玫瑰城即将开通的紫东路、南三环、至中州大道东侧绵延近一公里的区域,勾勒出了中原人理想人居的宏大蓝图。

据资料显示,橡树玫瑰城商品房总占地约300亩,规划建筑面积近60万平方米,未来规划户数6600余户。

这样一个超大体量的生活区,项目将营建成什么至关重要。

在橡树玫瑰城的营建过程中,规划师和设计师不约而同地想到一起:赋予这个住区橡树的品质和玫瑰的浪漫,让生活其中的人们享受物质丰盛的同时,享有精神的自豪。

设计师考虑的是在建造房子之外,如何更好地满足人的本真需求。项目立意定了,接下来就是如何实现:如何规划建设与城市、建筑与景观,景观与人、建筑与生活的关系。

破题二:低密度表露生活本意,大盘价值回归

“低容积率、低密度是橡树玫瑰城的

一个重要原则,我们要留出开阔的绿地和水系空间,生活户外化是舒适度衡量的一项指标。”规划师这样说。

直观反映在工地现场,我们除看到一排排蔚为壮观的塔吊和整齐的施工防护网之外,穿梭的运料车辆、忙碌而有序的工人,兢兢业业的施工监理队伍,一派繁忙景象,让人震撼的,除大盘的体量之外,还有建筑间超宽的楼间距离和预留的中央景观带。

橡树玫瑰城在规划上尽可能平衡多层和高层比例,多层仅建6层,高层以点式和板式为主,户型上增加大飘窗、阳光房,使户内空间全明化、通透化。

橡树玫瑰城的新古典建筑风格、低容积率规划、大面积风情景观,和具体到空间的细微布局,无不体现规划师的匠心独运。

破题三:实景体验,让生活先于销售

橡树玫瑰城从个人体验角度出发的营销策略也是层出不穷,同样为业内所称道。“体验式营销”这个词,被这群人“玩”得花样百出。

从营销的角度看,体验营销是以一

“把房子做多谁都会,但是把房子做少,却不是那么简单。”橡树玫瑰城就是这样“特例”。

因为在土地资源日益稀缺的城市,既要满足多数人的购房需求,又要尽可能降低容积率,提高舒适度,为城市作出规格提升的贡献,确实是一道难题,而橡树玫瑰城正是这样的破题者。

8月初的一批产品开售,开盘当天销售83%的良好业绩,让人们见证了

这个“反向营销”的威力和大盘带来的生活魅力。

定的物境为基础,创造客户理想生活方式的构成情境,从而使客户对产品产生情感认同,激发购买欲望。

橡树玫瑰城的团队牢牢抓住这一关键,让生活先于销售,不断设计体验环境,从生活方式的选择上反复琢磨,确定最能打动人的生活场景。

举例来说,在建造项目之前,橡树玫瑰城即带有半公益色彩地开建中州大道景观示范区。这属于市政工程部分,但为了给业主一个更美丽的生活体验,橡树玫瑰城协调道路改造,主动建造近20000平方米精品景观工程,这就是永久性市政工程,现在已经形成了洛克广场。

目标:做中州大道最好的样板

对橡树玫瑰城开售的火红成绩,操作团队并未满足,“如何持续提升客户价值”,是这个团队正在紧张实施的下一个目标。

“二批房源是楼王位置的小高层和高层,工程现在已经可以参观,进一步提升已经实施,首先在产品上我们有绝对

的竞争力,89平方米的小三房带阳光房,120平方米的享受型三房做到空前尺度,工艺样板间和样板层都会振奋人心。”橡树玫瑰城负责人说。

我们看到,在工程现场北侧,市政道路紫东路已经修到中州大道,“我们主动请求建造这一段紫东路,做出示范性工程是我们的目的。”

或许正是怀着这样的憧憬和兴奋,基于对城市负责的精神,基于营造家园的热爱,橡树玫瑰城背后隐喻的是另一层含义:做中州大道最好的样板住区。从洛克广场市政景观,到紫东路主动承建,其超大的施工规模和企业对市政的投入,都清清楚楚表达了这一决心,但无论如何,开发商参与到城市建设,在生活和工程上的投入,无疑会为未来业主带来福祉。

橡树玫瑰城已经开始成为一个市场话题,这个话题的核心围绕着“花园住区”、“反向营销”飞速传播,因为越来越多的客户热捧这个项目,越来越多的开发商开始反思城市大盘的新操作方式。张子静