

橄榄城一期业主答谢暨二期产品发布会举行

11月8日,橄榄城一期业主答谢暨二期产品发布会在南三环与石柱路交会处的橄榄城接待中心举行,现场除了针对一期业主举行抽奖外,“亚新小管家”也温馨亮相,二期小高层正式对外公开,橄榄城户型装修设计大赛同时在本次活动中启动,整个会场气氛热烈而融洽。

据悉,橄榄城凭借发展潜力巨大的城市区位、极具生态感的自然

资源以及本身科学的建筑规划、高标准的产品细节,自面市以来,一直备受社会各界的广泛关注。11月1日橄榄城开盘当天成交近300套。橄榄城项目负责人表示,项目能获得如此骄人的成绩,有品质作保证的同时,也要感谢广大新老业主的大力支持和信赖,正如开发商所言:“作为开发商,一定要提供让客户满意的产品和服务。”

杨磊



翰林居: 逆势搏击

本报记者 刘文旭 周文玲

永威置业,第一次接触它是在去年的那个夏天,因为相中了永威·鑫城的房子。

在永威常务副总经理马旺的办公室,马轻描淡写地对项目的几句描述,让记者对永威置业这个“行业新手”有了全面的认识。

永威成立于2005年8月,虽以“新手”谦称,但志向远大,永威立志成为郑州房地产界的新锐力量,以“营造城市居住新价值”为使命,以“精品出永威,爱心进万家”的企业精神为己任,目前已发展成为集房地产开发与销售、建材生产和物业管理为一体、产值超亿元的多元化产业发展的集团式房地产开发企业。

因为了解永威,所以更加关注它。前日,听说永威翰林居项目将于本月15日面市,于是记者来到东区这片郑州最适宜人居的新城区,一睹翰林居的风采。

18栋8层带电梯花园洋房组成的超现代社区气势磅礴地矗立在那里,像是在向市场昭示:永威的又一升级之作已破空而出。

在现场置业顾问的陪同下,记者参观了整个项目,对区位、优势、景观、规划有了全面的认识。记者采访了正在咨询项目的退休老教师王先生,“市区繁华地段的高档社区比比皆是,您为什么咨询这里的项目?”“市区的那些高楼大厦适宜居住吗?我相不中,还是这里空气清新、环境优美,是最理想的居住地。”王先生还进一步说,之所以钟情于永威·翰林居,是因为其位于九如东路与龙湖外环南路交会处,位置优越,环绕四周的河南省实验中学、实验小学、海文实验幼儿园等名校,将来方便孙辈小孩上学,更重要的是郑东新区的房地产项目升值潜力巨大,受整个地产环境的影响比较小。

俗话说同行是冤家,但河南康利达置业有限公司营销部经理杜洪涛却是有一说一的老实人。他在肯定了永威·翰林居的项目优势后说:“我非常看好这个项目,且不谈东区的特殊定位和升值潜力,仅翰林居在规划设计上采用国际化的开发理念,从舒适、享受、体验等方面着手,以超大露台、超阔美景、超宽楼间距、特色园林景观等优点构成的核心卖点,就足以打动消费者的心。”

对于同行的高度评价,郑州市永威置业有限公司总经理曾照伟谦虚而幽默地照单全收,“我们只是在做基本功,翰林居的打造不仅提升了我们的品质,升华了购房者居住的意义,更希望对志同道合之士有借鉴意义。”



新政可望释放刚性需求

11月11日“光棍节”一大早,想尽快结束“光棍”生活的小陈就给在银行工作的朋友打了一通电话,想了解房贷利率的变化情况。就在几天前,小陈和认识不久的女朋友在郑东新区购买了一套80平方米的房子,按揭贷款合同已签,但银行尚未放款。如今新政出台,他希望能按照新政策贷款。

记者了解到,新政出台后,郑州许多银行都暂停了放贷;一些原本计划在前些天签订按揭贷款合同的购房者,也纷纷推迟了合同签订时间。招商银行郑州分行零售处赵磊表示,目前新贷款利率政策的相关细则尚未出台,各方都在等待着具体的实施办法。“哪类购房者可以享受最低‘七折’的贷款利率,首次购房如何界定等,目前尚未明确。”

交通银行郑州分行办公室工作人员田国华给记者算了笔账,假设购房者购买一套房产,贷款40万元,贷款期限为20年,按照之前的贷款利率计算,以等额本息贷款或等额本金贷款,月供分别为3215元、4156元,若是首次购房,新政前可享受贷款利率下浮15%的优惠,那么两种贷款方式的月供分别为2946元或

3783元;若执行新政中“贷款利率为贷款基准利率的0.7倍”的标准,贷款利率上浮30%,则首次购房者上述两种贷款方式的月供分别为2690元、3409元,月供减少近10%。

“本次放宽房贷利率下限的作用比想象中要大很多,将大大减轻购房者的负担,有利于改善住房消费的政策环境,也就有利于扩大住房消费需求。”赵磊认为。

河南财经学院刘社教授表示,目前我国主要城市住房的改善性需求占到50%左右,地产政策的松动有助于该类需求的释放,进而增强房地产企业的信心,而企业信心的恢复有助于房地产投资的增长,也有助于维持宏观经济的稳定增长。

政策调整效果有待观察

尽管不少专家看好新政的调控作用,但记者了解到,截至目前,郑州楼市仍是“波澜不惊”。郑州不少楼盘的销售人员告诉记者,新政出台后,售楼部访客量与之前相比并没有明显增多,咨询者更是寥寥无几。大河网楼市频道主任罗俊也表示:“这些天来,并没有感受到市

本报特约 马晓鹏 文 李利强 图

场的变化,交易量依然持续低迷。”

对此,郑州房地产业内人士私下表示,相较于动辄数十万至上百万元的高昂房价,新政执行后减少的税费及月供负担,只不过是“九牛一毛”,购房者的观望情绪大都不会因此改变。“就税费而言,以购买一套总价70万元的二手房为例,新政出台后,购房契税由1.5%降为1%,印花税暂时免征,算下来购房者可减少税费支出3850元。”相比较70万元的总价来说,这仍然缺乏足够的诱惑力。

居易国际总裁赵宏延认为,此次房地产政策调整的效果还有待观察。从理论上说,降低相关税费、首付比例以及按揭利率等措施旨在降低购房成本,有利于促进房地产需求释放,稳定房地产市场,成交量也会出现一定程度的回暖,但新政的实际效果仍然取决于消费者的购房信心和银行的贷款意愿。在经济增速放缓、收入增长减缓以及房地产价格前景不明的情况下,“购房者消费需求的回升,总体幅度可能有限,银行出于风险控制考虑,是否愿意大幅增加房贷也有着太多的不确定性。”

河南同策同成机构总经理陈铁中也表示:“此次新政依然只能是对楼市信心的恢复起到一定帮助,难以根本改变楼市现状。”

更有地产观察人士坦言,“现在的房市就跟股市一样,打点‘兴奋剂’根本没有用。新政只是传递出这样一种信号:政府要稳定、扶持楼市,不再打压,而是鼓励消费。”

在陈铁中看来,对于房市而言,最能够刺激购房需求的是营业税、个人所得税以及二套房贷政策的松动。目前二手房税费占到了房价的10%,如果在此项税费上给予减免,可以在较大程度上刺激购房需求。不过,他也认为,“即便国家在这些政策上给予‘松绑’,也难以根本改变楼市颓势的局面。”

高房价抑制购房需求

在采访中,不少房地产从业者表露出悲观情绪。“对于房地产市场后市走势,我们没有太大期望,并不指望接下来政策继续‘松绑’能够带动交易量的恢复。”一位中介商表示,接下来,他们依然该裁员的裁员、该关店的关店,他甚至表示,“救市”是救不起来的。

时下,正处于楼市的传统销售旺季,但郑州楼市的住房交易量依然低迷。据了解,郑州还有一些楼盘甚至一周卖不出一套。

在业内人士看来,如今除了市场环境的变化外,房价过高是导致当前房市需求走低的关键因素。“房市并不缺乏购房需求,而是如今的房价大大超出了人们的购买力,是高房价抑制了需求。”名门置业总经理孙中占表示,目前不论是开发商还是中介商都不能寄望于政府“救市”来解决当前低迷的形势,“要救市,唯一的办法就是降价!我们经常劝房东赶紧降价,否则房子会越来越难卖”。

陈铁中也认为,当前房价太高,房价与老百姓的收入差距太大,只有缩小房价与收入的差距,才能带动交易量的增长。“如今市场中大多以刚性需求为主,这部分购房人群考虑最多的就是房价问题。因此,问题的关键在于老百姓能否买得起房,只有这部分需求释放出来,房子才能卖得出去,房子好卖了,银行才会愿意将钱贷给开发商,整个资金链才能盘活”。

“房市冬天才刚刚开始,至少还要持续一段时间,我们应想好一切对策。”谈及房市何时复苏,名门置业总经理孙中占发出了如此感慨。也许正如其所说,房地产企业考虑更多的应该是“自救”,而不是消极地等待“被救”。

北京实创装饰
BEIJING STRONG DECORATION
将装修进行到底

¥28800 精装 搬回家
中国十大著名装饰企业 北京十大诚信装饰企业

公务员朋友,你们辛苦了!

“您为社会付出,实创为您服务”

公务员,很受欢迎的职业,然而在人人向往的背后,工作上肯定也有着很多人不曾体会的压力。

增值服务有限 仅限前50户

北京实创装饰将针对公务员群体倾情推出15项优惠,让公务在身的您,体验实创套餐装修的便捷省心。

实惠 质量 服务 方便

选实创装修 购买雷克蒙顿品牌家具全场5折起!

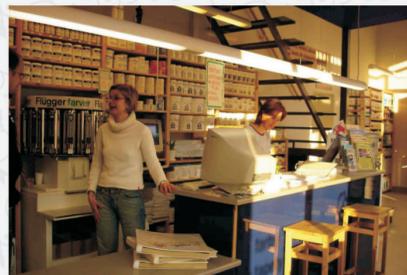
实创对环保负全责

¥58800 完美成品家

免费升级享用北欧丹麦顶级环保福乐阁墙漆

直省5500元

为您做到舒适环保的家居生活



一站式整体无缝连接服务

288套餐 精装入门级

洁具:浪鲸、特陶、法恩莎、安华等洁具四件套
客厅地砖:金牌亚洲、百特等
厨卫瓷砖:金牌亚洲、百特、金科、强辉等
地板:莱茵阳光、卡尔玛、北美枫情、欧陆经典等强化复合地板

成品门:实创实木复合套装门
整体橱柜:德琳橱柜
五金:BOMA五金
铝天花:特丽达铝天花板
墙漆:立邦净味合一

588套餐 精装品质级

洁具:特陶、M、科勒、安华、法恩莎、浪鲸等
客厅地砖:马可波罗、强辉、艾蔻等
厨卫瓷砖:马可波罗、强辉、艾蔻等
地板:东洋铭木、北美枫情等实木复合地板

成品门:实创实木复合造型门
整体橱柜:欧派
五金:BOMA五金
铝天花:法狮龙铝天花板
墙漆:福乐阁5系

一站式选材、配送 材料一包到底 环保监测超标负责

售后问题负责



总部设计中心一部
0371-60139966

总部设计中心二部
0371-60120588

嵩山路店
0371-68869677

经三路店
0371-65867117

花园路店
0371-65753313

郑汴路店
0371-66512200

绿地老街店
0371-68097909

套餐装修咨询热线: 15603710288
15603710588

24小时咨询热线: 15603900888

腾讯咨询QQ: 875486736
452368625

3金牌 家居整体解决方案 售后服务整体解决方案 超高性价比

www.28800.cn

北京实创装饰郑州总部地址:



红星美凯龙全球家居广场7层(整层) 即北京实创装饰郑州总部

注:以上所有活动解释权归北京实创装饰工程有限公司所有(以最终解释权)