



携手橄榄城 关爱下一代

“橄榄城0~18岁家庭教育咨询中心”启动

本报讯(记者 刘文旭)12月6日上午,橄榄城接待中心,百余位业主和郑州市教育学会、郑州教育电视台、省内著名教育专家一起,共同见证“橄榄城0~18岁家庭教育咨询中心”正式启动。

教育与地产的联姻,也早已成为有责任心的开发商必然之举。这一点,在橄榄城社区规划里体

现得淋漓尽致,9所幼儿园,4所小学,1所中学的教育配套,已经不是“完善”二字所能包容,橄榄城小区教育的便利性可见一斑。除了关注教育硬件配套的建设外,橄榄城与伊顿慧智双语幼儿园的联姻,更是对郑州教育软件的一次变革,领先国际的蒙台梭利中英文双语教学模式,将为橄榄城

的孩子带来全新的学习方法,从小即可与国际先进教育水平同步。

正如亚新地产总经理杜家泉所言:“作为中原客户服务型企业代表,亚新地产、中联地产始终秉承‘为您创造美好生活’的企业宗旨,以客户为一切工作的中心,想客户所想,急客户所急。”



权威解读

冬天里的“阳光销售”

本报记者 黄晓娟 闫静



汉飞荣获品牌企业20强

在由郑州市建设委员会、郑州市房地产管理局、郑州市城市规划局等共同主办的第二届郑州地产(企业)品牌20强活动中,汉飞·金沙国际荣获“第二届郑州地产品牌项目20强”,同时河南汉飞公司荣获“第二届郑州地产品牌企业20强”。

无论是区位优势、建筑品质、景观建造,还是社区配套、绿色健康价值等,金沙国际都具有较强的优势。由此,汉飞·金沙国际荣获“2008最佳性价比金牌楼盘”,同时被评为“全国绿色健康住宅典范”;并且在《中国房地产报》、新浪网联合举办的中国房地产价值品牌排行活动中,荣获“中国房地产品牌价值楼盘30强”、“中部区域领导品牌”等殊荣,经过专业评估,品牌评估价值4.77亿元。

此次评定的20强项目和企业,均是郑州市场上极具号召力的品牌。汉飞·金沙国际和河南汉飞公司获奖,是对汉飞·金沙国际品质的又一次肯定,是对河南开发实力和品牌建设的一次积极认可。

销售业绩一路领先

位于金水路与沙口路交汇处的“汉飞·金沙国际”,一亮相就吸引了太多目光:它第一个承诺保值降价补偿、建造了工法标准样板间、小区绿化面积超过40%。

“汉飞·金沙国际”占地约7.6万平方米,由于建筑密度只有18%,绿化面积大,因此“汉飞·金沙国际”拥有7.5个运动场,它也因此被冠上“运动社区”的称号。户型大多在86-136平方米之间,“汉飞·金沙国际”三种样板间“标新立异”:装修样板间、工法标准样板间、交房标准样板间。最令人惊叹的是“工法标准样板间”,一面外立墙经过14道工序,层层展现在消费者面前;中空玻璃任你踹,连刮痕都不留下;防水实验池内蓄的水已落满灰尘,但水量并没见减少。

项目以运动型生活作为主题开发方向,配置有1个网球场、1个五人足球场、1个极限运动场、1.5个篮球场、3个羽毛球场及健身器械区、棋牌区等运动设施,全面满足生活运动的需求。

这个独特社区自9月29日正式对外公开,销售业绩就一路飙升。截至目前,推出的第一批房源已销售近80%。

高性价比征服市场

交通不便,一直以来都是人们印象中沙口路的缺陷,但是根据郑州市城市规划和市政府3年实施计划:沙口路与京广路在近期打通后将成一条城市中轴线——60米宽双层高架快速路。“缺陷”反而成了绝版地段,这里进出二七、碧沙岗商圈非常便利,周边配套有中小学、医院等。这个项目仅用不到1/5的土地进行建筑规划,使建筑密度仅为18%,绿地率超过40%。创造性地采用点板式设计,一栋建筑一个单元,户户通透,窗窗观景,保证了住户有最佳的通风、采光、观景效果。这样的房子只卖3980元/平方米起价,很多市民表示可以接受。

继率先推出“承诺保值、降价补偿”之后,上周三汉飞公司又出人意料:逆市涨价了约100-200元每平方米。涨价,让“保值”的承诺有了现实的依据。汉飞负责人说:“敢于作出‘降价补偿’的承诺,因为我们自信以产品的品质,不会贬值、不存在降价的空间。”保值承诺、降价补偿是汉飞实行“阳光销售”中的一部分,房源、价格全部透明公开,明码实价,决不再搞价格游戏。正是这种坦诚和自信,赢得了消费者的信赖,赢得了口碑,赢得了销售业绩。

“阳光销售”为汉飞赢得佳绩

“承诺保值、降价补偿”,从此让汉飞在市民心中留下了深刻的印象,首推“阳光销售”也因此为汉飞赢得佳绩。

余建新说,汉飞之所以被市场认可,这源于项目的品质,“汉飞·金沙国际”不仅做到性价比这么高,品质也是无可挑剔的。

“我们一直在做的是经营,与营销不同,在我们的产品中凝结着项目品质、公司品牌、后续服务等众多内容,公司和项目作为整体形象出现在消费者面前,更注重建造老百姓真正需要的好房子。在当前市场环境,谈营销已经不合时宜,‘营销’仅仅是把房子卖出去,而经营就不同了,经营更注重人性化。”余建新称。

在建筑质量上,对材料的选择、工艺工法的标准等无不是慎之又慎、严之又严,并一再强调要全力以赴争创鲁班奖、中州杯等工程质量大奖。为使客户能够更加清楚地了解施工工艺,监督施工质量,把施工工法展示间和交房标准及样板间做到了实体楼里,将工程上几乎所有的工序都公开展示,所有重要材料均采用国际国内知名品牌——比如电气材料选用神丹飞船供应商——德力西公司,防水材料选用奥运工程供应商——北京世纪蓝箭防水材料公司等。



行业重磅

我市将全面推广住宅质量分户验收

本报记者 孟斌 实习生 宗帅

今后,我市将全面推广住宅工程质量分户验收,未组织分户验收或分户验收不合格的住宅工程,建设单位不得组织主体结构分部验收和单位工程竣工验收。昨日,市建委在鑫苑金融广场、御金城等住宅小区举行了住宅工程分户验收演示会,并下发了分户验收实施细则。

投诉增多

催生住宅质量分户验收

市工程质量监督站副站长刘建武介绍说,住宅工程质量分户验收(以下简称分户验收),是指住宅工程在进行竣工验收前,依据国家验收标准和规范要求,涉及文件等规定,分别对住宅的每一户及公共部位的观感、尺寸偏差、使用功能等项目进行逐步的专门验收,并在分户验收合格后填写分户验收合格证书的行为。

随着住宅商品化的进一步深化,百姓对住宅工程质量的关注和期望值日趋增强,因住宅房屋质量问题而引发的投诉越来越多,质量问题已超越技术层面演化为社会问题。建筑工程存在质量问题多主要有以下原因:建筑业手工作业程度高、工程质量差异性大;从业人员素质参差不齐;建筑工程质量的时效性问题;传统竣工验收的方法。

市工程质量监督站关于分户验收工作的调研报告显示,近三年来,该站受理的住宅投诉分别为29项、38项、51项,投诉比例不断提高。这成为构建和谐社会的和谐音符,必然要求对质量验收进行新的改革和创新,由此催生了分户验收模式。

分户验收

提升住宅工程质量水平

刘建武介绍说,现有的国家验收标准和郑州市验收标准,都以单位工程来计算,即如果一个楼盘有1万多平方米,而这1万多平方米在验收的时候,就只有一个合格证书。这1万多平方米可能包含数百套房屋甚至更多,对每位商品房的购买者来说,实际上得不到这一户的合格证书。抽查率大约30%,这意味着70%的房屋并没有经过建设、施工、涉及、监理等四家单位认真测量和验收,也极有可能隐藏着质量缺陷。

为进一步加强我市住宅工程质量,规范和指导我市分户验收工程,切实解决用户的后顾之忧,市工程质量监督站通过借鉴其他城市的先进做法,经过多次专家讨论和征求意见,最终出台了《郑州市住宅工程质量分户验收实施细则》,并于今年4月1日在全市推行。

推行分户验收以来,市工程质量监督站共实施分户验收工程102个,面积237.59万平方米,户数22587户,竣工验收抽查住宅451户,否决验收工程18个,发现需要整改的问题680条。住宅工程质量水平明显提升,投诉比例明显下降,有效地降低了工程质量投诉率。

今后

每户房屋都有合格证书

在昨日的演示会上,市建设工程质量监督站制定了《郑州市住宅工程质量分户验收实施细则》,作为今后分户验收工作的具体操作方法。

按照细则,分户验收后,购房者拿到手的验房报告与以前相比将有很大的不同:过去是整栋住宅的验收合格证书,而今后将是自己房屋单独的验收合格证,上面不但有建设、施工和监理单位对房屋门窗、防水、屋面、墙地面和电气、给排水等工程各项细节的验收签字记录等,还可以清晰地看到施工单位干完一户活,就有一次验收记录以及不合格项目的整改记录。细则把每一层楼公共部分(楼梯间、电梯间等)以及具有独立使用功能的房间,也纳入分户验收的范围。如果每套房屋能在验收中都按照细则规定的流程施行,住房的质量问题将有望得到控制。

市建委负责人表示,今后我市将全面推广住宅工程质量分户验收,并要求新竣工的住宅建筑上,除标明工程名称、电话、工程质量保修负责人姓名、电话以及办公地点、物业公司名称、电话、工程质量保修程序和处理时限,建设单位工程质量保修监督电话,公示期不得少于6个月。购房者可以直接找到责任人,在保修期内为他们维修房屋。



楼市漫谈

闲置房破局之道

本栏主笔 马晓鹏

本周有朋友从北京打电话说,闲置房问题管理层正在研讨,虽然在征询开发者的意见中遭遇重大阻力,但闲置房问题有望在不久之后提上议事日程。

现在,房屋闲置已经成为一种“全球病”,世界各国都普遍存在。对此,欧美国家正在以极其严厉的手段,向闲置房开刀。

我国房屋空置要不要收税?众说纷纭。我国对开发者的囤地囤房行为已有明确的规定,从收取空置费直至没收土地。但对于已售出的房屋,以及投资房来说,目前并无措施。有观点说,应该征税,以强制的方式增加其持有成本,也有人认为征税不好操作,应以收物业税比较合适。其实,费改税后,会迫使开发商及时开发土地。由于利用税收来调控囤地现象,具有很强的精准度,再加上税务部门的征管力度加强,非法囤地现象自然迎刃而解。

土地持有税在国外早已成为成功范例。比如日本从1992年开始征收地价税,很快就平息了该国的囤地现象,为结束日本房地产泡沫,立下头功。其他一些国家也有类似的措施,实践证明该做法对促进房地产市场正常运转有积极作用。

荷兰奈梅亨市政府向无房者免费提供私人闲置房,这在欧洲并不少见。荷兰法律允许人们入住闲置一年以上空房,而空房业主也愿意在政府的协调下无偿提供这些住房,因为他们希望自己房屋中突然出现的“不速之客”搬走,必须证明其住房的闲置时间未超过12个月。

瑞典针对闲置房的措施则更为有力,为了遏制闲置房数量上升的趋势,除了加强租赁服务外,瑞典政府甚至将无人居住的住房推倒。

通过这些措施,荷兰和瑞典成为了欧盟国家中房屋闲置率最低的两个国家,均不超过2%。

此外,英国、意大利、法国、丹麦和德国也采取了强有力的措施,向闲置房“开战”。

在德国,业主必须使空房得到重新利用,在房屋闲置率超过10%的市镇,当地政府还会推倒那些无法出租的住房。在法国的一些城市中,房屋闲置的第一年,业主必须缴纳的罚金为房款的10%,第二年为12.5%,第三年为15%,以此类推。丹麦政府则在50多年前就开始对那些闲置6周以上房屋的所有者进行罚款。

除欧盟的一些国家外,其他国家的一些城市也对闲置房采取了相应措施。在美国亚特兰大,租房者不仅不用付房租,还能因为租住在偏远地区而得到补偿。此外,美国的克利夫兰和巴尔的摩等城市与德国和瑞典一样,也将空置房推倒。这也是针对这一全球性问题出台的最严厉措施。



金水区 楼宇经济“闪金光”

本报记者 马晓鹏 刘文旭 通讯员 张立建

整体形势不明朗的情形下,已经成熟的楼宇经济初现了地产业的强势。

李贻忠说:“房地产的大量建设,楼宇经济日益成熟,拓宽了城区发展空间,培育了新的经济增长点。形成了以广电大厦、财富广场、润华商务、华林广场、金融广场、国际企业中心为核心的六大商务区,以郑州国贸中心为核心的花园路商圈,带动了餐饮、娱乐、休闲及其它配套项目共同发展。”

他还进一步从服务业的加速发展、改善投资环境等方面对楼宇经济的成效做了介绍。例如:加快了经济结构调整,金水区楼宇企业约有94%从事第三产业,以现代服务业为代表的新型业态成为楼宇经济发展的主流;优化了楼宇经营环境,提升了服务水平,经营秩序更加规范,政企之间沟通联系紧密快捷,企业满意度稳步提高;改善了投资环境,提升了城市品位。盛润白宫、楷林国际和荣泰赢座等一批5A级商务楼宇拔地而起,楼宇智能化水平显著提高。美国沃尔玛、法国家乐福、华润万家和北京全聚德集团等国内外知名企业纷纷入驻,全面提升了城区经济的竞争力、影响力、辐射力和带动力。

紧密结合地产 盘活闲置资源

紧邻科技市场的白庙村改造很早就已提上日程,甚至入驻的房地产开发商已整装待发,但由于受某些因素影响,据业内传言已退出。

王培胜说:“白庙地段优越,迟迟不能开发是件非常遗憾的事情,所以政府救市是非常必要的,下一步工作重点将放在城中村改造上。并且将此次金融危机看做机遇,重新审视产业结构,政府多出台优惠措施,利用好已经和将要面市的楼宇。”

2007年8月成立的金水区楼宇经济办公室,是全省为发展楼宇经济而专门成立的第一个正科级独立工作机构。机构提出,力争到2008年底,培育出年缴纳税收1000万元以上的楼宇5幢,500万-1000万元的楼宇10幢,100万-500万元的楼宇24幢。

在整体环境不理想的情况下,如此豪言壮语并非空口白话。位于金水路与玉凤路交叉口西南角的浦发国际楼宇便是最好的佐证,其总建筑面积6.9万平方米,浦发国际楼宇A座建筑面积1.9万平方米,楼高12层,地上11层,地下1层,整栋大楼由上海浦东发展银行购买自用。浦发国际楼宇B座占地面积2887平方米,楼宇内现有企业55家,其中租赁与商务服务业41家,房地产企业6家,批零贸易企业5家,金融企业3家。截至2008年10月底,浦发国际B座共缴纳税收1785.7万元。

经济普查树坚强后盾

第二次全国经济普查,是一项重大的国情国力调查。对于摸清金水区二、三产业家底,应对经济增长放缓,制定“十二五”国民经济和社会发展规划意义重大,责任重大。

金水区第二次经济普查领导小组办公室主任王培胜说:“要发展经济,必须认真细致地做好普查工作,特别是在房地产行业举足轻重的今天,如何更好地利用其下游楼宇经济,必须不折不扣地做好后勤保障工作。”

为认真学习全国第二次经济普查试点工作,王培胜带领局领导班子成员及普查办、综合科、法规科中层于年中到平顶山市宝丰县,对组织形式、小区划分、绘图、服务业调查、数据处理等进行了全方位的培训,并结合金水区的实际情况进行认真探讨,为金水区经济普查工作提供了一些很好的思路和为实施打下了良好基础。

王培胜说:“两员”培训是搞好普查的一项基础性环节,金水区对877名普查指导员和普查员进行了业务培训,并对经过培训合格的人员发放了“两员”聘书,此聘书在全市属首创。据记者采访得知,截至目前金水区清查法人和产业活动单位19000家,针对商务楼宇,普查小组与物业紧密结合,充分利用物业公司掌握的数据,出色地完成了任务,为金水区楼宇经济、房地产秩序乃至全区经济发展树起了坚强后盾。

楼宇经济面临“掘金”

受原材料价格居高不下、发展形势趋于复杂的不利影响,金水区前三季度工业经济持续回落。但在楼宇群形成的商贸聚集地,市场销售十分活跃,商圈的影响力也逐渐显现。

金水区发展改革和统计局局长王培胜用一组数据形象地概述了这个现象:前三季度,锦江麦德龙完成销售额2.1亿元,增长33%;家乐福北环店完成销售额1.6亿元,增长88.3%。花园路商圈渐成气候,丹尼斯、家乐福、大商、国美等零售巨头先后进驻,辐射影响力大为提升。

从这组数据中不难看出,强有力的楼宇平台是经济增长的最有力保障。在金融危机日益逼近中原地区,对我市出口贸易影响日益加深的时候,如何寻找新的经济增长点已迫在眉睫。而作为带动城市经济转型和加速发展的一种新兴经济形态,楼宇经济以其产业上的聚集性和资源利用上的高效性,成为现代都市新的“掘金之地”。

据了解,截至今年10月底,金水区建成商务楼宇227栋,入驻率88%,入驻企业10355家,楼宇企业属地纳税81.83%。在建待建商务楼宇项目46个,规划面积超过350万平方米,年底将有20个商务楼宇项目交付使用,建筑面积达128万平方米,年底全区商务楼宇建成面积将超过500万平方米。

楼宇林立初现地产优势

楼宇经济是利用房地产建设为桥梁,引进从事各类生产经营活动企业的新型经济形态。在目前购房者排斥房地产市场、

岁末将至,本报对

我市各区地产业的发展状况进行一一盘点。

今年1-10月份,金水区房地产投资完成

868551万元,实际销售

面积155.4万平方米,

实际销售金额674468

万元。

金水区常务副区

长李贻忠说:“在宏观

调控下,楼宇经济已成为

我区发展转型的重要

载体,经济带动力明显

提升。”