

楼市郑州

郑东CBD天下收藏步行街 紧抓时机促开业

进入8月份,随着全省经济社会发展“头号工程”郑州新区开发建设的启动,郑东新区再掀发展新高潮。位于郑东新区CBD内外环之间的天下收藏步行街的招商工作也在如火如荼地进行着,洛阳、开封、新乡、许昌、驻马店、三门峡、禹州……每周一个目标地,派发宣传招商;项目内外装饰工程也在按计划施工中,在即将到来的金秋季节,天下收藏步行街的各项工程和招商工作将全部完成,开始进入开业前的筹备工作。

据了解,天下收藏步行街的店铺招商工作已经取得丰硕成果,目前80%的店铺已签订,基本达到试营业的条件,所余黄金店铺已经不多。目前招商工作的重点是敦促原先预定铺位但尚未签约的客户尽快签约,以及业态布局的局部调整工作。天下收藏步行街的整体装修工程也已展开,各项工作工期已经排定,将按部就班准时完成,保证步行街开业时给客户提供一个良好的、完备的古玩艺术品经营街区。

天下收藏步行街的网络中心建设也开始筹备,目前正在规划设计,预计将在年底前投入运营,届时将给正式签约客户开设网上店铺,同时定期的网上拍卖也将开始,将广泛吸收入驻客户的藏品,进行网上拍卖和店铺交易。

目前天下收藏步行街正在筹备开业前后的主要活动,届时将不断举行各种拍卖会及书画、陶瓷、玉器、奇石等专项精品展,将为天下收藏步行街吸引来巨大的人气。已经签约进驻天下收藏步行街的省收藏协会及其各专业委员会、东阳木雕、晋家钧瓷、正宝钧瓷、颜氏家具、长城书画院、奇石协会等主力客户也在筹备一些大型促销活动,为天下收藏步行街的开业聚人气、增亮点。

谈起开业后的前景,天下收藏步行街王安乐总经理信心满怀,他说:“天下收藏步行街将办成一个与众不同的古玩艺术品经营街区,我们将与入驻客户共谋发展,经常性开展促销活动,不断举办各类藏品的展览展销活动,定期举办网上拍卖和现场拍卖,每次都将有不同的亮点,为客户谋求利益,同舟共济、共同发展。”

马晓鹏

楼市瞭望

北京 部分房源丧失投资价值

目前的市场一面是成交量的开始下滑,一面是房价的暴涨,预计在无大政策出台的影响下,北京的楼市将上演一场持久战,预计九十月前因为楼市供应的影响,或可继续价量双涨的短期情况。但目前北京的房地产项目价格上涨的幅度早已偏离了商品价值,而且差距非常大。理性的回归已经不远。目前,北京的租售比已突破1:500,京郊通州租售比达1:650,燕郊则高达1:1000,租金回本已需83年,为泡沫化最明显区域。该机判断,对于均价动辄过万的郊区房源,投资价值已不具备,京郊将是此次拐点最先出现的地方。

上海 前7月商品房供地已超去年

上海推出宝山区月浦镇2幅总面积逾16万平方米的居住用地,另有松江区1幅带有居住性质的地块。而这批土地已属于今年上海国有建设用地使用权出让的第60个公告,近期上海的土地供应呈现集中之势,且1月至7月的供应量已超去年全年总量。

深圳 今年商品住宅用地出现“零供应”

深圳商品住宅用地供应出现惊人短缺。深圳半球工作室负责人尹香武告诉记者,今年以来,深圳公开出让的地块中,没有一幅是用于公开出售的商品住宅开发。最早一块完全市场化用途的住宅用地也要在9月出让。

黄晓娟 整理

凤凰城 党建新闻

党建引领鑫山走科学发展之路

本报讯(记者 冯成刚 通讯员 薛书增)鑫山公司党委在非经济领域扎实开展党的基层组织建设,自发而起搞党建,实实在在树党旗,经过多年的摸索和努力,成功实现了党的建设与企业发展的和谐统一和双赢,探索出了一条民营企业科学发展的党建之路,实现民营企业健康可持续发展。

今年下半年凤凰城二期(单体建筑面积20万平方米)破土动工,明年5月1日开业,郑州建材商业被鑫山引领步入一个更高的层次。凤凰城从摸索起步到管理科学有序,进而形成以党建为核心的鑫山“家”文化,鑫山认准党建不放松。

在党委副书记、董事长朱铁玉的带领下,公司团队不仅创造了鑫山的成功,也让党建在企业中迸发出了前所未有的巨大力量。

商户中,鑫山党委给党员商户挂上“党员示范店”的牌子,促使党员们只有努力发挥模范带头作用,才不至于丢自己的面子、丢党的面子。

今年“五一”,鑫山党委和党校正式挂牌成立,这更让大家实实在在地看到和感受到:党建和发展在鑫山和谐地融合在了一起。

购房合同你能看懂吗 看清“四率”买房有保障

专业术语应了解

手里拿着一份售楼书,看着上面一些关于楼盘描述的文字,有些术语的理解让老刘感到有点吃力。老伴问他,小区的容积率高低,还是低一点好?绿化率是不是越高越好?老刘没法解释。此外,老刘还在某楼盘的宣传资料上看到这样一句话:人均绿地面积达50平方米,是如何计算出来的呢,老刘弄不清楚。

的确,对于像老刘这样的普通购房者来说,虽然平时有可能也曾听说过这些术语,但是不是完全了解其中的含义就难说了。专家表示,这些指标却关系到日后的居住品质,如容积率过高的话会因为楼层过高而给人压抑感,绿化率过低则会使得小区环境太差,车库率太小会导致停车极为不便,因此作为购房者,有必要对此有个清晰的认识。

更有甚者,由于各种各样的原因,目前在这方面还存在一些认识上的误区。比如有些购房者一味追求高得房率,反而忽视了住宅其他功能配套,也会给居住造成一定的困难。

容积率:尽量避免高指标

容积率是指小区总建筑面积与总用地面积的比值,这个比值越小,意味着小区容纳的建筑总量越少,人均用地面积越多,居住品质就会越高。为什么这么说呢?专家解释说,容积率低的小区有更多的土地用于绿地建设,以及建筑层高也适中,因而居住品质相对较高。比如某别墅区,其容积率只有0.35左右。而位于城市核心地段的楼盘,容积率超过5以上,因而整个小区内高层建筑林立,让人颇感压抑。相比较而言,前者的舒适性肯定远大于后者。

而与此同时,高容积率的小区也意味着带来高密度的居住人口,这对小区本身楼道、公共娱乐场所等的使用也会更加频繁,从而加速其老化。同时,高容积率的小区在安保方面也存在不小的压力。因此专家建议,购房者一定要在适当的区间内选择容积率,如多层不超过3,以小高层居多的小区在4左右,而高层为主的小区



容积率、绿化率等房产专业术语让普通购房者似懂非懂,而市场上也有少数开发商在这方面打马虎眼,容积率为2.6%,绿化率达到了35%……这些数据关系到居住的舒适性,因此有必要了解这些专业术语的真正含义,并以此作为参考依据。专家表示,目前与“率”有关的概念主要包括容积率、绿化率、车库率和得房率等等。那么,这些专业术语跟住宅综合品质之间到底有什么关系,市场上存在哪些认识上的误区,在此有必要进行详细解析。

不能超过5。

绿化率:谨防偷换概念

绿化覆盖程度高达40%!如果这样的楼盘位于寸土寸金的市中心,会不会让人怦然心动?答案肯定是“会”。

绿化率是开发商经常提及的概念,跟容积率一样,也是一项规划指标,可简单表述为规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。但目前与之有关的概念还包括绿地率和绿化覆盖率,其中绿地率中的绿地是指“居住区用地范围内各类绿地”,主要包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地等。绿化覆盖率是绿化垂直投影面积之和与占地面积的百分比,因此,树的影子也可算入绿化覆盖率,所以绿化覆盖率有时能做到60%以上。

但是有业内人士指出,少数开发商在宣传时只提绿化覆盖率或者绿地率,因为通过一些技术上的处理,均能得到不错的视觉效果,但实际上绿化面积到底有多少,则避而不谈。因此购房者如果要真正了解小区的绿化程度,除了要询问绿化覆盖率之外,还要了解规划绿化面积的大小。

得房率:还要关注使用率

得房率越高,则意味着购房者花在公摊面积上的费用越少。但专家提醒,得房率在有些特定的情况下,会发生变化,因此购房者别仅仅只是听信开发商的言辞。

一般情况下,得房率是指套内建筑面积与套(单元)建筑面积之比。其中,套内建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积、阳台建筑面积三部分,套(单元)建筑面

积为套内建筑面积与分摊的公用建筑面积之和。正是因为公摊面积是一个可变量,因此专家解释说,对于一些分若干期开发的楼盘,一定要注意得房率的变化。

专家举例说,前期销售的房源一般是在规划建筑方案设计最初计算并得到的得房率,由于此时公摊面积部分一时无法统计完全,一般只计算现有的公摊面积,有时甚至只是简单计算标准层内的公共交通分摊面积,这样得来的得房率自然是相对比较高的。但等到项目建设竣工交付前后,由房屋测量登记部门通过图纸与实测相结合计算得到的公摊系数通常会比前期的大,因而,这时的实际得房率比销售时的宣传要降低1~3个百分点。

对此,专家建议,如果条件允许,购房者不妨直接进入样板房对室内使用面积进行测量,得到套内使用面积,计算出使用率,虽然结果不一定十分准确,但能够较为客观地反映住宅的使用效率。

据了解,得房率跟建筑形式也有一定的关系,如多层住宅的得房率可控制在85%~90%,小高层住宅的得房率控制在80%~85%,高层的得房率相对较低,一般在75%~80%。高层小户型得房率最不理想,有可能低于75%的水平。

车库率:须满足基本需求

对于车库率这个问题,估计不少购房者会在有意无意之间给忽略了。记者的一位朋友张先生在买房之初并未考虑买车,因此就没有想到车位因素。两年后,张先生有了车,麻烦也随之而来。

专家表示,对于居住小区配建的停车位数量而言,通常的规定是:车库(位)数大于小区住户户数的50%。若住宅小区档次较高,住户对停车位的需求会更高。别墅类住宅车库自带,每户拥有车库率达到100%以上。

专家提醒说,在了解车库率时,一定要了解清楚具有独立产权的车库数量和由人防工程改建而成的地下车库数量。具有独立产权的车库可以购买,由人防工程改建的地下车库只能租赁。晓娟 文旭

优惠信息

栏目记者 黄晓娟

鑫苑·观典

8月畅享悠生活,“123置业计划”启动: 典范一房,+1元送港澳5日游; 温馨两房, +2元送2万元家电维修基金; 品位三房, +3元送3年物业费。



金印阳光城

8月31日前交10000元抵16000元清凉安家,并推出清凉购房套装:8月31日前集齐任意三篇不同金印阳光城报广,均可至售楼部兑换奥斯卡大片影票,数量有限,送完即止;8月拥军月,军人购房额外优惠6000元;激情8月,购房即免天然气、暖气集资费。珍藏5套145~190平方米空中别墅,倾情推出。

富田·太阳城

7月1日至8月31日,富田太阳城倾城举行“冰爽夏季购房”活动: 一重礼:购一房送1666元,购二房送2999元; 二重礼:当天定房每平方米立减99元; 三重礼:购一房客户,可免费参加“两人世界浪漫之旅”大连双卧五日游; 购二房客户,可免费参加“三口之家欢乐之旅”大连双卧五日游; 四重礼:老业主介绍朋友成功购房,老业主本人可免费参加“相约浪漫之都”大连双卧五日游。



帝湖

8月13日~8月25日,到帝湖花园看房的客户,均有机会得到老君山旅游券,每天限量50张。

中原家居 advertisement featuring images of a sofa, a chair, and a table, with contact information: 责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail:5601839@163.com

美颂雅庭:4店同开 亮剑绿城

旗舰店、西安15000平方米旗舰店、深圳5000平方米旗舰店、合肥3000平方米旗舰店均在上半年顺利落成。作为中原重镇的郑州,美颂雅庭装饰集团在原有两家旗舰店的基础上,于本月同时新开两家旗舰店,分别坐落于郑东新区和郑汴路,表示美颂雅庭装饰集团对郑州的重视程度与将中原市场做大做强决心都非常明显。

家文化贯穿始终

美颂雅庭合资后,在郑州市场形成了4个旗舰店的经营规模,将给郑州家装市场带来些什么?美颂雅庭河南区域

就是看中了美颂雅庭在设计、施工、材料、售后上的强大实力。

对美颂雅庭来说,“家文化”贯穿始终,美颂雅庭认为,签订合同后,工作量只完成了四分之一;工地完工后,工作量只完成了三分之一;还有三分之二的工工作贯穿在售后服务之中。每位美颂雅庭的业主,美颂雅庭都会保留业主装修中使用的漆样和地板、砖的小样等完备的业主档案,以后维修中有任何问题,都能第一时间解决。作为中国最早的、有十六年历史的家装公司,美颂雅庭有信心和能力为业主提供贯穿始终的家装解决方案及服务方案。刘文旭

2009年对家装行业来说,是危机与机遇并存的一年,2009年,深圳雅庭装饰集团与世界500强排名第110位的法国圣戈班集团顺利合资,成立美颂雅庭装饰集团。成为中国装饰行业唯一一家世界500强旗下装饰企业,被业内称为2009年家装第一单。

合资后骤然发力

2009年,美颂雅庭装饰集团在母公司的强力支持下,骤然发力,湖北50家