

房管局发布房地产消费提示

市区有6个网点可办理房地产抵押登记

本报记者 马晓鹏

随着房地产市场的火热,很多购房者对如何办理按揭手续,去什么地方办理以及收费标准是什么等关系切身利益的事情很是关注。近日,市房管局对有关房地产抵押问题召开了第二期消费提示新闻发布会。

通过按揭贷款购房的有67%

据市房地产抵押管理办公室副主任刘参武介绍,2000年~2008年,房管局共办理现房抵押登记70215笔,为企业和个人筹措资金754.6亿元。

另据统计,通过抵押贷款购房的商品房占购买总量的67%左右,2000年~2008年,房管局共办理预售商品房抵押登记(按揭贷款)217394笔,完成抵押登记权利价值(贷款额)486.7亿元,促使寻常百姓实现了自己的购房梦。

市区有6个办公网点

为了方便群众就近办理房地产抵押登记,房管局联合六家金融机构分别设立了以下六个办公网点:

- 1.工商银行网点:郑州市经三路与农业路交叉口南100米财富广场; 2.交通银行网点:郑州市花园路与东风路交叉口东行大厦; 3.公积金管理中心网点:郑州市百花路与互助路交叉口南50米公积金大厦; 4.商业银行网点:郑州市房地产管理局办事大厅二楼商业银行网点; 5.建设银行网点:郑州市金水路与防疫路交叉口北50米; 6.浦发银行网点:郑州市房地产管理局办事大厅二楼浦发银行网点。

5个工作日就能办好

根据2008年7月1日起施行的《房屋登记办法》规定,房地产抵押登记办理时限为10个工作日,在此之前房管局已经将办理时限缩减为7个工作日,今年初对办理时限又进行了缩减。自受理之日起,设立登记5个工作日完成,注销登记2个工作日完成。

收费标准

登记费为住房的是60元/每套,非住房的是400元/每件;手续费为抵押登记权利价值(借款本金或主债权金额)的0.8‰。

刘参武举例进行了说明,以住房申请办理房地产抵押登记权利价值为10万元,也就是说借款本金10万元,那么登记费就是100000元×0.8‰+60元=140元,以非住房申请办理房地产抵押登记权利价值为10万元,则收费100000元×0.8‰+400元=480元。

提交的文件要准备好

办理个人现房(取得房屋所有权证)房地产抵押登记,应当提交:1.登记申请书;2.申请人的有效身份证明;3.房屋所有权证;4.抵押合同;5.主债权合同;6.抵押房地产价值的证明文件。

办理按揭,应当提交:1.登记申请书;2.申请人的有效身份证明;3.抵押合同;4.主债权合同;5.房屋预售登记证明;6.当事人关于预告登记的约定。

申请抵押权注销登记的,应当提交下列文件:1.登记申请书;2.申请人的有效身份证明;3.房屋所有权证;4.房屋他项权证;5.证明房屋抵押权消灭的文件。

抵押登记要去郑东新区房管局

刘参武提醒说,抵押权人是金融机构的还应当提交申请人的委托书;民间借贷的抵押人和抵押权人应当共同到登记部门申请注销登记。办理时间是每周一至周五9:00~12:00,13:00~17:00,办公地点在郑州市房地产管理局(郑东新区CBD外环与商务第四大街交叉口联合置业大厦)办事大厅二楼51~58号窗口。

银行不对个人办理期房按揭贷款

在本次新闻发布会上,市商业银行小企业金融事业部副总经理滑军表示,拟抵押的现房土地属性必须为国有土地(集体土地不行),拟抵押的现房抵押比最高不超过70%,现房抵押

比究竟是多少,要视拟抵押房产的位置、楼层、已使用年限等因素而定。

预购(期)房贷款本质上是个人房屋按揭贷款,银行只针对某个开发商开发的某个楼盘办理,即银行不针对个人办理某套预购(期)房的房屋按揭贷款。开发商开发的楼盘基本上都有多家合作银行,购房人可采取一家银行申请贷款。

刘参武提示说,抵押人申请登记的房地产是经济适用房、安居工程、房改房的,要夫妻双方共同到登记部门申请登记,抵押人申请登记的房地产有共有人的,要全部共有人共同到登记部门申请登记,2009年1月1日以前领取房屋所有权证书的,办理个人现房(取得房屋所有权证书)房地产抵押登记时,要先办理建立该房屋登记簿的手续,再申请房地产抵押登记。



怡丰·森林湖举办 城市变迁之生态人文居住模式演变主题论坛



10月17日,由和昌地产(集团)主办、河南怡丰置业承办、尚美佳·中国协办的“生态豪门和谐社区——城市变迁之生态人文居住模式演变主题论坛”在怡丰·森林湖会所召开,河南财经学院教授李晓峰博士、戴德梁行北

区董事张家鹏、世邦魏理仕华中区董事副总经理彭强、尚美佳·中国总经理张腾之、和昌地产(集团)董事长韩恺及郑州各大主流媒体参与了本次高峰论坛。与会嘉宾们从生态环境、区域价值、产品品质、生活方式等方面,

对怡丰·森林湖项目的稀缺性给予了高度评价。

河南财经学院教授李晓峰博士就城市别墅的三个要点,从地理位置、便捷交通、自然资源等方面,对怡丰·森林湖项目的升值空间、生态与人文的双取向以及生态资源、城市别墅的稀缺性做了深刻阐述。

戴德梁行华北区董事张家鹏认为,人本身就是自然的动物,生态一词更广义的理解应该是人与自然的互动、与自然的和谐。

世邦魏理仕华中区董事副总经理彭强为怡丰·森林湖设计了独特的方案。这些独特的方案经过怡丰·森林湖企业团队的有效落实执行,一定能创造郑州楼市的标杆。他强调,怡丰·森林湖的绿色物业管理,包括如何做好社区内部管理、如何处理社区与外部环境的关系、如何做好安保工作等方面。

尚美佳·中国总经理张腾之指出,评判一个项目不是看项目定位,也不

是看房子是否建得好,而是应该看实实在在的享受;所谓的生活模式改变,也不单单是生活质量的改变,而应该是生活方式的改变,应该在居住感受之外带来更多精神上的享受。

最后,和昌地产(集团)董事长韩恺讲述了怡丰·森林湖项目的运作渊源。在项目立项之初,和昌地产就秉承“建筑城市别墅,打造生态社区”的理念,希望在充分利用外部生态资源的基础上,打造真正生态的社区居住环境、高端产品品质和豪门社区文化,成就真正的大户生态豪门,以满足城市贵胄阶层城市生态别墅的居住需求。韩恺感慨地说:“希望能在一片土地上实现梦想,让业主生活得有尊严。”

此次论坛引起了业界的高度关注,也获得了客户的一致好评。“生态地产”作为市场发展的主流趋势,将更进一步提升人们的生活品质,给人们带来更多关乎生命品质的享受。 赵方

楼市资讯

正商会澳德巴克斯第五届汽车趣味节

本报讯 10月18日,正商会精选商家——澳德巴克斯郑州店前驱车云集,随着精彩刺激的漂移表演,正商会与澳德巴克斯集团、中国光大银行郑州分行联合举办的第五届汽车趣味节拉开帷幕。

活动吸引了100多位车友到场参加,同时也吸引了很多路过车辆和行人的驻足观看。现场气氛热烈紧张,活动内容丰富多彩,漂移、推轮胎及移车比赛高潮迭起。经过激烈角逐,几个项目分别产生一、二、三等奖,车友们获得了正商会与精选商家澳德巴克斯集团精心准备的大奖。正商蓝钻社区车友康先生表示,他和家人非常喜欢这种活动形式,不仅可以结识更多车友,还可以享受

欢乐、获取知识。

正商会是由正商地产发起成立的,面向正商业主和关心正商的社会人士,发展至今已拥有8000多名会员,顺利开展了多期积分兑奖以及美容讲座、家电团购、摄影征文比赛、客户答谢酒会等各类活动。正商会精选商家涉及生活消费各个领域,为广大业主带来了生活及出行各方面的优惠和便利服务。

此次正商会澳德巴克斯集团第五届汽车趣味节成功举办,标志着正商会为广大业主服务已全面涉足汽车领域,也充分体现了正商社区车友快乐、激情的有车生活,展现了正商业主健康、积极的精神风貌。

(李慧静)

品牌战略专家李光斗谈品牌升值

本报讯(记者 马晓鹏)“一个地区的产品、行业知名度越高,这个地区的知名度就越高,知名品牌越多,就一定能够提升河南形象。”10月17日,中央电视台品牌顾问、著名品牌战略专家李光斗出席“中原崛起高峰论坛”,在接受记者专访时表达了这一观点。

李光斗在演讲中指出,综观经济发展史,无论什么时代、什么行业、什么经济环境,都有超越同行实现销售增长和价值提升的企业。一般条件下,企业之间的竞争状态与正常状态相比不会有太大的区别,经济危机反而会为企业创造一些绝佳的市场整合机会,某些品牌反而更容易脱颖而出。

李光斗说河南有很多有潜力的企业,比如建业、鑫苑、双汇、三全、新飞等,但还没有形成自己的品牌族群和品牌阵营。当企业发展到一定阶段,品牌提升就成了当务之急。

对品牌的提升,李光斗提出了一个“升值”的概念。升值的实现包括很多方面,如升华企业愿景、年轻品牌形象、品牌差异化、传播品牌故事、预埋品牌扩张伏笔等。

他更对企业家表示,从地方品牌向全国品牌升值,一定要做好“不战则已,一战成名”的准备。

金水区国土资源局加大耕地保护力度

本报讯(记者 马晓鹏 通讯员 陈国伟 马振强)近日,金水区国土资源局在保证今年全区重点项目金产产业园区发展的同时,该项目所占用的852.6285亩耕地已在中牟县孟庄镇洪岗村全部补充到位。

该局以基本农田保护制度执行为重点,在全区范围内开展“争先创优”活动,层层签订目标责任书,将责任落实到个人,强化自查自纠,并做到“十有”,即有保护责任书、有保护牌、有监察网络、有农户基本农田保护明白卡、有规

划图、有规章制度、有台账、有案件查处记录、有宣传标语、有专门的领导小组。

该局还以建设促保护,以保护促发展,全面提升该区基本农田保护建设和管理水平。在招商引资项目建设中,加大土地管理法律法规的宣传力度,从保护基本农田出发,确立了以盘活土地存量为主,尽量少占耕地的理念,充分对存量土地盘活挖潜,与上新项目用地挂钩,推动了企业对闲置土地的投入和使用。

中原家居 栏目责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail:5601839@163.com

二手房交易催热 二次装修

近年来,不少市民为了改善居住环境,提升生活品质,催生二次装修热潮。因为利润相对较低且工序复杂,二次装修过去常常被很多装饰公司拒绝。然而受金融危机影响,在当前的市场行情下,装饰公司面对新的商机,二次装修又成为各大家装公司竞争的“香饽饽”。

二手房交易带火二次装修

所谓二次装修,是指已经装修并入住的房屋,经过几年的居住使用后,需要对房屋的局部或全部进行改造而产生的家装需求。现在二手房交易市场非常火爆,这也为二次装修市场提供了商机。

“二次装修涉及很多拆除工程,尤其在拆除、防水和改造方面更加突出,然而其单价却普遍较低。过去,很多装饰公司不愿意接二次装修,因为改造难度大,业主又不愿多花钱,而且工期比毛坯房长15~20天,如果市民选择局部重装的话,收益更少。”从事装修行业20年的常立认为。然而,随着市区新的住宅用地减少,成熟社区的家庭二次装修、局部改造的需求将会越来越多,市场潜力巨大。

翻新装修费用高两成

一些居住了10年左右的房屋建成年代较早,当时住宅设计只是为了满足简单的居住需求,对

于居住功能及设施没有更多要求,因此相对于初次装修,弥补这类住宅的“缺憾”往往成为二次装修的重中之重,不但对设计师的要求会更高,施工过程也更加复杂。

不少市民认为修补要比初次装修时便宜,可有经验的业内人士算了一笔账,全部翻新的二次装修比首次装修的费用要高大约20%左右。打拆是二次装修时会遇到的问题,比如刮掉墙面粉料、铲掉地板、瓷砖,拆掉吊顶、背景墙,卸掉旧家具等。目前100平方米以内的房子的拆装费(含搬运费)在2000~3000元,100平方米以上的则在3000元以上。

成品保护费也是一笔不小的开支。一般来说,局部重装的家居装修需要考虑这部分费用。这笔费用是针对房子中不需要重装反而需要保留的部分,例如业主希望将地板砖保留,装饰公司在施工过程中就要在地板上方铺设珍珠棉、一次性纤维板等,以确保在装修过程中地面不会受到损害。根据保护项目的不同,收费也不同。

别墅花园成“斗富”焦点

严小姐家住联排别墅小区,

本报记者 黄晓娟

虽已交房三四年,周遭邻居的装修似乎从未停歇过。尤其是今年以来,不少邻居开始二次装修,不约而同将花园作为重中之重:有的盖玻璃花房,有的建多层木屋,等等。严小姐说:“很多花园一看几十万都打不住,简直像在拼富。”

景观设计高先生说:“前两年很多私家花园谈不上任何设计,基本上是拼图游戏,一个水池、一块草坪、一个花架、几棵小树。现在的业主开始强调整体设计,氛围营造以及各项功能的实现,投入十几万元装修花园很常见。”

在一些家装市场,记者也发现了不少花园装修的新贵。有一种水循环系统,其防漏垫不仅耐用,而且微生物体可以很快在上面生长,加上配备的水泵、UV紫外光过滤器和生化过滤器,可以营造一个洁净的生态池塘。对于恼人的蚊子,最环保的杀手应该是捕蚊机,它模仿人类呼吸排出的二氧化碳、湿气、热量,吸入并风干蚊子,使蚊子连同携带的病毒在收集槽内死亡,整个过程不用化学药剂毒杀蚊子,没有任何毒害。据了解,要安装这些高科技设备,花园每平方米造价在千元左右。

相关链接——

水电:二次装修中,水电改造是最关键的部分。旧房子存在的电线老化、违章布线等现象,可以通过二次装修重新更换改造。但装修前,要详细了解住宅水管线的铺设方向、位置和管径,并与装饰公司沟通改造方案。

墙体:对于期望通过二次装修改变房子户型的业主来说,墙体改造是最有效的一个手法。建议一般情况下少动墙体结构。如果墙体在结构上真的十分不合人意,需要拆掉一些墙,将空间重新整合,注意不可拆掉承重墙,改变房屋受力结构,也不可随意在承重墙上打洞或开门。



郑州市建委发布 郑州市2009年第三季度建设工程造价指标

Table with 4 columns: 序号 (Serial Number), 工程类别 (Project Category), 指标 (Indicator), 总造价指标 (元/平方米) (Total Cost Index (Yuan/Square Meter)), 同比增长 (%) (Year-over-Year Growth (%)). Rows include residential buildings, commercial buildings, schools, etc.

注:本造价指标仅为施工阶段的建安全部费用(不考虑优惠),不包含土地、拆迁安置等前期建设费用。 【分析:造成今年造价指标同比去年下降的主要原因是:1.钢材价格低于去年同期水平。2.受金融危机影响,建材价格下降。】