

优惠政策到期

购90平方米以下新房“零契税”、二手房交易中营业税征收时间由“5年内转让的普通住宅”变为两年、两年以上住房转让个税返还40%……2008年,针对低迷的楼市,政府出台了一系列优惠措施,其中部分优惠措施到今年年底就将截止。如果优惠终止,会对开发商、购房者产生怎样的影响?

楼市进入最后冲刺?

购房者抉择实难

近日,针对优惠政策即将到期,是否还会继续,是否需要继续的问题,记者采访了我市部分购房者、开发商以及银行。从各地报道信息显示,从10月份开始,很多购房者开始抢搭“末班车”,而郑州对这一政策的反应相对滞后,在位于航海路和工人路交叉口的某售楼部,记者采访了前来看房的张玲。当记者问起对这个优惠政策即将到期有何看法时,张玲却声称自己并不知道这个优惠政策即将到期,“就算是到期我也要慎重考虑,毕竟房价还这么贵”。

在航海路和未来路交叉口的某楼盘,记者帮购房者李新生算了一笔账,2008年一套价格为100万元的房子,需要缴纳的税费如下:营业税2.2万元、个税0.4万元、契税0.6万元,合计为3.2万元;一旦营业税优惠政策取消,各种税费将分别升级为营业税5.5万元、个税1万元、契税1.5万元,总计8万元,需缴纳的税费增加达150%。李先生有些犹豫,在离开时他对记者说了这样一句:“还是等等再说吧。”采访中了解众多购房者对现在是否出手难以选择。

开发商气定神闲

如果没有新的延长政策出台,今年的“政策红包”即将到期,而对于购房者而言,最直接的影响便是可能会为房子支付更高

的成本。按照目前郑州的地方优惠政策,契税、营业税和个人所得税减免政策一旦取消,市民明年买卖一套100万元的房屋,将会增加几万元的税费。

而与难以抉择的购房者相比,开发商却显得气定神闲,“目前并没有过分关注这些优惠政策是否延期的问题,因为目前将要到期的政策中,对开发商的直接冲击不如对购房者明显。”一开发商这样告诉记者,在救市政策中,针对开发商的一些“延期支付地价款”、“延期支付土地增值税”等的优惠,均是未明确执行期限的,这意味着,如果国家没有进一步的收紧政策出台,这些有利于开发商的宽松政策仍有可能在明年继续执行。

于是,各大开发商近期在土地拍卖市场上毫无收敛的意思,年底楼市也未见有促销快跑的迹象,开发商仍显得气定神闲。

专家看法不一

“优惠政策令大多数购房人受惠,也让开发商、房屋中介创造了历史最佳业绩。如果取消,明年楼市是否再次低迷很难说;如果不取消,眼下高涨的房价和购房热情过热也是隐忧。”河南省财经学院教授刘社认为。

王牌企划董事长上官君则认为,政策频繁修改会给投资者带来无所适从感,如果宣布优惠政策不延期,楼市交易量短期之内肯定会大幅度上升。对比国外的政

策,他认为营业税优惠政策不应取消,应制度化,长期稳定下来。他强调,并不只有“自住”才是真实需求,需求是多样化的,投资需求也是需求。

住房和城乡建设部政策研究中心负责人说:“2008年年底出台的一些全国性房地产优惠措施,部分可能会改变,2010年各省

房地产调控可能出现两种情况:北京等房价比较高的城市,可能会对稳定房地产的政策进行微调,鼓励提高房地产投资和自住型消费;湖南等二三线城市由于房地产市场复苏周期慢于一线城市,可能会顺延2008年年底的优惠政策,或采取更为激进的扶植性措施。” 黄文

相关链接

多省将延长楼市优惠政策

据了解,房地产交易税费及按揭的“阶段性”优惠政策年底将到期,对于是否调整,已有部分省份表示,把优惠政策延续到2010年末。

一份最新市场报告显示,受优惠政策即将取消的影响,国内主要城市大户型房屋交易出现下滑,这已引起了住房和城乡建设部的注意。

最近,湖南、吉林等省份分别通过不同方式向开发商表示:2010年当地省级政府出台的房地产优惠政策不会取消。

广东: 房地产优惠政策应否延续

鉴于广东、广州的楼市的情况,优惠政策是否应该延续,房地产专家们的看法不一。

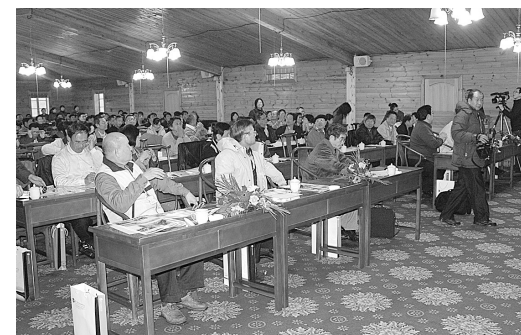
广东建设部门目前暂时没有向政府提出延续优惠政策的建议,广州市房管部门只是表示会执行省里的政策。不过,据接近建设厅的人士透露,省里还是倾向于优惠政策能继续延续下去。

深圳: 部分银行二套房贷首付提至四成

继北京、上海、广州后,深圳也要“取消二套房贷优惠”吗?笔者走访深圳近10多家银行发现,近一半银行的部分网点已明确表示二套房贷款利率上浮了10%,且需要首付四成。

行业资讯

道学文化学术交流在凤凰城举行



本报讯(记者朱华 冯成刚)由海峡两岸的道学专家、学术权威300余人组成的道学文化访问团,结束对中原文化厚重的洛阳、嵩山、开封、老子故里鹿邑探访之后,11月11日,在郑汴路凤凰城举行了“道学文化学术交流”活动。各界的道学爱好者、研究者,汇聚一堂,探讨道学对和谐社会、企业管理的作用。

此次活动是继“首届国际老子道学文化高层论坛”11月5日-6日在北京举行后,应老子道学文化研究会副会长、河南鑫山公司党委副书记、董事长朱铁玉同志邀请而举办的。老子道学文化研究会会长胡孚琛,国际战略家李子弋,老子道学文化研究会副会长、凤凰城董事长朱铁玉等知名学者,老子道学爱好者参加了交流会。

“天下有道则治,无道则乱”,“以道处事则事和”。企业经营之道,即“商道”,企业按道经营,则长治。此次由知名学者组成的老子道学访问团选定凤凰城作为“道学文化学术交流”的活动地点,并将凤凰城的企业文化、经营管理作为此次交流的重点,也是对在建材家居行业具有15年经营之道的凤凰城经营之道的肯定。

中原金牌联盟送暖献爱心

本报讯11月8日,中原七大金牌品牌的掌门人齐聚郑州一统家居位于商都路的旗舰店,共同举杯,郑重宣布中原金牌联盟成立。当晚还举办了一场慈善募捐公益活动,由七大品牌领导带头捐款,联盟各品牌员工积极响应。在活动中还进行产品义卖活动,联盟每个品牌都捐出相当价值的义拍品现场拍卖,捐款与义拍所得全部捐给郑州市儿童福利院。

活动发起人一统家居集团家具部总经理邓芳表示,金牌联盟旨在联合众多行业高端品牌,促进中原家居行业在高端领域的互动与合作,实现多家共赢的目标。一统家居郑州区总经理吴雪梅表示,举办“产品义拍募捐”的慈善公益活动,是展现金牌联盟各成员企业的社会责任感和爱心。

(冯成刚)

金水区国土资源局做好信访工作

本报讯 随着近几年我市经济的快速发展和土地价值的凸显,基层群众的土地维权意识越来越强烈,由此引发的土地信访案件及土地纠纷也呈快速增长趋势,涉及土地征用、征地补偿、权属纠纷等问题是引发国土信访的主要原因,是直接关系到广大人民群众切身利益的事情。

金水区国土资源局创新工作方法,畅通信访渠道,着力解决在国土信访工作中存在的突出问题,做到及时发现、及时制止、及时处理,今年共受理来信、来访案件44起,结案率达99%。

该局在平时工作中,注重了解和掌握群众对国土资源工作的意见和建议,拓宽捕捉信息渠道,并每月定期召开一次信访工作分析会,分析辖区内存在的国土信访热点、难点问题及存在的原因,研究落实对策措施,并做到“三个不放过”,即问题不查清不放过、错误不纠正不放过、群众不满意不放过。

该局领导班子在接待中对既符合政策,又当场能够解决的问题,及时予以答复;对重大事项或较为复杂而又一时难以解决的问题,通过政策宣传,耐心解释,并确定时限给上访人予以答复。

另外,该局还注重对信访干部的培训,努力提高信访干部的接待和化解信访矛盾的能力,扎扎实实做好国土信访工作,做到小事不出区,大事不出市。(李建萍 陈国伟)

记者荐盘

熊儿河畔话生活

住在菜市场、超市周围,并且周边的环境清雅幽静,这是很多人梦想的生活。因为常常从建业·京江花园经过,所以对京江花园的了解也更多了一层。京江花园区别于大观在于它的温暖和谐,要把大观比做“大家闺秀”,那么京江花园理所称之为“小家碧玉”,它没有大观的大气豪迈,却能给人温馨和谐,小区并不大只有6万平方米,邻里之间更容易沟通交流;楼层并不高只有18层,它却能让人欣赏到对面熊儿河畔的风景;它以中式园林为景观精髓,更能适应中国人的生活;楼盘不多但楼间距很大,最大为40米;小区一共由8栋楼组成。为了方便小区居民的生活,还特意设有酒店式公寓和一幢两个单元的单元式住宅。酒店式公寓的一至三层为服务型商业,业态以餐饮、休闲、娱乐、金融、医

疗为主,主要用于公寓楼及社区内住宅的商业服务,以满足社区内部生活需要。关于酒店式公寓,我觉得对京江花园来说,并没太大的作用,因为京江花园的对面就是南边最大的蔬菜批发基地,东边坐落有中学、小学、职业技术学校,北边是郑州知名的两所医院,西边是正在筹建的2个大型楼盘项目以及世纪联华超市。方便、和谐、温馨、幽静是京江花园区别于其他楼盘最显著的特点。



居之道 唯大观

何谓大观?形容事物的美好繁多,或谓规模宏大,内容齐备。还有一种说法是指盛大壮观的景象。

近日,记者怀万种想象对今之“大观”。此地真可谓:大成之地,大观之鉴。

自古红色象征着热量、活力、意志力,以及积极向上的蓬勃生命力。大观近期才投入使用,在这个秋日,它格外的耀眼,让人有一种想靠近的冲动。

深入了解大观才知道,它吸引目光的不仅仅是外观,更是大观拥有很多楼盘所不具备的内涵。大观还有一个很洋气的称谓“大观国际居住区”。何谓国

际居住区?对于这个解释,销售人员倒背如流:“国际团队共同打造中原生活第一城、世界前三位的国际物业顾问公司、入住后业主从始至终都能享受到国际化的服务……”

软件国际化,硬件更胜一筹,80万平方米Art Deco风格城市综合建筑群落,雄踞郑州金水路、未来大道交叉口,300亩用地空前规模,30多栋高层打造大观大城,集白金五星级酒店、天地购物广场多业态为一体,共融共生。以大成大地、大观之鉴;大观大城、上风上水;大观大城、上风上景;大观大城、上宅上院之称,成为中原城市的新地标。小娟

中原家居

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

定制家具渐走俏 业内提醒要防“走单”

定制家具更注重实用

定制家具最大特点就是实用,可根据空间大小任意扩大或缩小尺寸,无疑让业主省心不少,市场上很多家具虽然看起来很漂亮,但真正放到家里却显得局促,所以不少小户型业主开始将目光投向定制家具市场,其中以年轻人和忙碌的业主为多。

刚接到新房的丁菊新,近日在选购家具时,也遇到难题。原来设计时,房屋设计师的草图中,衣柜、书桌各归其所,从图中看好像还有不少空间,但真正完成装修后,却发现空间缩水了。“其实不是空间缩水,而是设计师在设计图中,家具的比例很多不是一比一的,所以让业主以为空间不小,到真正想买家具时,才感觉与想象相差甚远。”一装修公司工作人员说。

如果说家装设计师是硬件环境的

美化师,那么家具定制的设计师,就是软环境的优化师了。整体家具定制可以根据每个人的生活习惯和职业、家庭成员多少,合理规划空间,确定哪些是生活必需的家具,更注重家具的实用性和空间利用率。“而且图画比例都是1:1,完全模拟空间状态。”该装修工人说道。

定制家具收费方式不变

郑州市市场越来越个性化的消费需求,并不亚于其他一线城市。“80后”业主小巫正在为自己的新家而忙碌着,她对家具和饰品更有自己的想法,但是转了很多卖场之后小巫发现,其实要真正寻找到一整套和装修风格相配套的家具并不容易,况且小巫不希望有人与自己的家具出现“撞衫”现象。而家具设计师会根据小巫室内的具体情况,设计出让她满意的家具,然后再进行制作,整个过程需要一个月左右的时间。与购买成品家具相比,提货的时间差不了太多,而且颜色和款式都可以量身定做,小巫相当满意。

而价格上,定制家具的收费和卖场成品家具一样是按柜体收费,一个空间单位大约在2000元~10000元不等。目前接受度最高的价格区间是两房80平方米左右全包价在2万元左右,三房100~120平方米,价格在3万元以上。包括基本的滑轨、合页、铰链和送货、安装等在内的费用。与普通的板式家具相比性价比比较高。

定制家具每年增长约10%

据记者了解,定制家具在最近才开始盛行,在市场形成规模效应,很多卖场整层都是定制家具。目前定制家具占整个家具市场的份额在10%左右,而市场每年以10%左右速度增加。以做定制橱柜起家的欧派橱柜,也涉足定制其他家具;而以定制衣柜起家的索菲亚也涉足电视柜、储物柜等多种家具的定制。他们不仅可以根据客户需求免费为业主提供家具的设计,甚至有些还包括饰品等在内的配套服务。而定制的范围也开始涵盖几乎所有家具用品。

定制家具要防“走单”

业内人士提醒,有些小公司的人员,为了各自利益,经常会有“走单”现象,顾客以为是送去定制,其实到头来还是被人私下接了单去定做,这样的产品质量得不到保障。消费者应到品牌实力强的公司去定制,有些公司有专业网站可以实时查看客户订单的流向,保障不出现“走单”现象。晓娟