

# 量跌价涨 催生恐慌性购房

本报记者 刘文旭

3月21日,在亚星城市山水销售中心,尚先生手握第41号号码牌,在紧张等待选房,他告诉记者:“我来郑州工作5年了,买房的计划一拖再拖,眼看房价是一涨再涨,打算今年年底前把房子搞定,谁知房价近段时间涨得特别厉害,我实在是等不了。”

在记者离开亚星售楼部前,尚先生挑到了一户日照受影响的两室两厅的户型,开发商给他每平方米优惠200元后单价还高达5300多元。

虽然本应该是“小阳春”的3月,郑州楼市却出现了量跌价涨的局面,但有分析人士认为:“多项优惠政策的逐渐取消以及房价屡调屡涨的过往历史,使得近期楼市出现了部分恐慌性购房现象。”

## “土地爷”紧逼购房者

在西郊某小学当老师的刘辉这几天打算首付一套婚房,“一直以来我都认为西郊的房价应该比郑州其他区域的要便宜很多,谁知这两天看了几个楼盘,户型和位置好点的房源单价没有低于5500元的。”他告诉记者在中原新城看中了一个小三室,优惠完之后单价还5500多元,锦艺·国际华都的价格则更高,几乎所有的置业顾问都说,他们的位置和项目在本区域是“唯一”和“稀缺”的。

河南美景鸿城置业有限公司营销总



资料图片

监付晶说:“所谓的‘唯一’和‘稀缺’主要是指土地的稀缺性,因为郑州市三环以内可供商品房开发的土地是越来越少,而成规模的大社区则更是屈指可数。”

一方面是市中心的地块越来越少,另一方面则是地价被越抬越高,所以说是高地价或者地王的出现使市场出现了非理性的涨价。针对北京市前段时间出现的三地王,就有评论说:“最大的危害是对市场预期影响。土地价格这么高,房价能不高吗?”

而多数购房者对房价下跌持悲观态度:“原以为中央一系列的措施会打压高房价,起码减缓涨的速度。现在看来没什

么大的改观,房价还得涨。”

从南阳来郑州做了8年橱柜生意的张师傅感慨地对记者说:“刚开‘两会’的时候,对房价下降挺有信心的,可越到后来越是‘未来20年中国房价上涨压力仍然很大’、‘河南房价未来5~8年将稳步增长’的信息不断出现,我算是基本放弃想法了。”

## 高房价让“我们”接受现实

当人们预期房价还会涨,就会认定晚买不如早买。

一位知名的房地产记者说:“当我们认为房地产市场是不正常的时候,那它就是正常的。”

所以,在当前市场上折扣渐少,房价不降反涨的时刻,部分消费者不仅重回恐慌,不再观望,选择出手,而且是心甘情愿地接受了高房价的事实。

2009年6月份,当记者无法接受高房价,去选择二手房时,郑州著名的两个社区二十一世纪和普罗旺世约180平方米的复式总价分别卖到65万元和90万元,今天,它们的总价分别是85万元和135万元。

户型还是那个户型,该赠送的面积还是那么大,社区配套还是老样子,唯一的变化就是房价。

张先生是一位网络工程师,在看遍郑州各大楼盘后,决定在二十一世纪购买一套180平方米的复式,经过跟卖主的反复协商,最终以82万元成交,“我坚信将来的房价还会上涨很多,所以现在一步到位买一套一辈子都不用换房的大户型。”他表示,虽然房价还是远超过自己的预期,但必须接受现实,“我看报道说北京六环都上万了,那是什么地方?都快靠近天津了。我现在不买等几年恐怕连80平方米的房子也买不起了。”

持类似观点的不止张先生一人,来自西安的程先生是一位医疗器械经销商,打算在郑州物色合适的房子定居。他坦言,“大家都说现在房价高,但仔细想想,跟前几年比是很高,要照这样的趋势,跟以后比应该还不是最高的。‘两会’刚开完,就有‘地王’出来,还是早点买吧。”

## 中原家居

栏目责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail: f10755@163.com

## 家居活动

### 寻找家居品牌 真英雄

走过就要留下印记。借用这句经典的广告词,那是一路有你,共洒汗水的同行。

在家居建材这个蓬勃发展的朝阳产业中,郑州日报“中原家居”是我们为您搭建的高端传播平台。

在今年,这个充满朝气的虎年,我们想成为你前进的助力,为你在今年取得更大成就摇旗呐喊,修桥铺路!

我们想见证你的成长,以一个负责任的党报记者的视角见证中原家居行业英雄的成长!

我们的助力将缩短你的奋斗历程,无论你的奋斗路程有多远,在这个虎年,权威媒体的影响力将缩短你的奋斗历程。

我们相信,你才是中原家居行业真正的英雄!

我们相信,这个虎年,你将成为中原家居行业成长最快的知名品牌!

无论你是家装企业的负责人还是建材品牌的代理商;无论你是资深设计师还是有多年从业经验的优秀工程队长;无论你是出色的家居顾问还是手艺精湛的技术工人;无论你现在在家居行业的知名度如何,在这个虎年,我们邀你携手共进,共创辉煌!

2010《中原家居》改版在即,诚邀深度合作真英雄!

电话:13633810755

## 家装大检阅

为全面检验和提高我市家装企业的设计、施工水平以及综合管理能力,更好地为消费者服务,郑州市装饰装修行业管理办公室与本报将在全市范围内联手开展以“倡导绿色装修,打造精品工程,提供优质服务”为宗旨的家装工程大会检活动。

这次活动消费者可以亲自参加装饰设计,施工专家共同组成大会评审专业委员会,制定标准,组织现场考核、评比。消费者代表采取自荐、联名推荐和随机抽取相结合的方式产生。

此外,消费者可报名参加待装修住宅(80~160平方米),以抽签的方式与设计施工企业结对组合,进行设计施工,专业评委会负责对所有工程的设计、施工、材料使用等进行全过程监督、指导、检查和考核评比。评比结果将在媒体公示,榜上无名的装饰设计施工企业最终会被消费者排除在选择范围之外。

4月24日、25日,郑州市家装工程大会检启动仪式暨郑州市首届优质家装与材料展示活动在紫荆山广场正式拉开帷幕,届时有关领导及行业专家将现场接受消费者报名、咨询、投诉,你有任何装饰方面的问题,来此都可以得到解决。

电话:67655260、67188992

# “低碳经济”“建材下乡”带来家居发展新契机

本报记者 黄娟娟



资料图片

如今,“低碳经济”、“建材下乡”和房价政策已成为家居行业最为关心的热点话题。

## “低碳经济” 头号提案再次升温

继哥本哈根会议之后,“低碳”再次为社会竞相讨论的话题,并被列为“两会”头号提案。“低碳经济”持续升温,不断影响着各行各业的转变,并进一步促进家装行业的转型。中国装饰协会秘书长田万良认为,家居业下属的建材、家具、家装等分支行业应该转变,在设计施工之初,必须围绕资源节约和节能减排降耗,要加强原材料循

环使用,不要被眼前利益所诱惑。

“家具行业应该淘汰一些落后的生产方式,应该生产质量好、产品坚固耐用的产品;另外企业应多用木材而非钢材、塑料、金属做家具。”郑州市装饰装修行业管理办公室主任杨照安告诉记者。就本地市场而言,并非所有企业在“两会”后才有“低碳经济”意识。实创集团总经理刘鑫告诉记者:“我们早在前年便大力倡导‘低碳’、‘乐活’这种生活方式,也正在努力将‘低碳经济’的好处带给更多的业主。”

## “建材下乡” 惠农政策新亮点

继“家电下乡”、“汽车下乡”好评如潮后,“建材下乡”随之而来,据悉,今年中央一号文件早在1月31日出台,所推出的“建材下乡”成了惠农政策的又一亮点。自文件明确提出将采取有效措施推动“建材下乡”以来,建材行业聚焦政策机遇,加紧布局,掀起绿色建材热潮,并把支持农民建房作为扩大内需的重大举措。“建材下乡”直接及间接带动的市场消费商机是一个令人咂舌的数字。据相关资料显示,“建材下乡”政策将拉动国内消费5500亿元至6000亿元,建材消费是目前中国农村、农民的支柱性消费行为。初步预计,“建材下乡”政策实施三年,可拉动农民建房及建材消费18000亿元左右。房屋建成

后,还将拉动装饰装修、家居设备、家电等后续消费,消费链条效应十分明显。

凤凰城总裁高华认为,“建材下乡”政策对家居业来说是一大利好消息,他们会一直积极参与投标,希望能够参与到“建材下乡”这么好的政策中来。但部分地板企业也担心,“建材下乡”的好处无漏消,农村的生活环境和接纳程度还不利于地板的推广。杨照安建议建材厂商:要想抓住“建材下乡”这个机遇,企业除了要有良心,有责任感外,还要足够了解农村,做好充分的准备。

## “价量平稳” 楼市牵动家居业

有人士分析认为,“两会”或将成楼市涨跌的分水岭。楼市成交价的高低影响着成交量的涨跌,而房屋的成交量牵动着家居业发展趋势。高华认为:“房屋销售量数字最能反映出到底有多少人要有装修需求。”

去年年底楼市成就房产商“不差钱”的强势,随后,家居行业在开春便尝到了不少甜头,各卖场、建材企业都有不小进账,装饰公司今年的家装市场更是充满信心。但今年年初,楼市成交价虽有小幅增长,成交量却出现了小幅下滑,这难免让人又有些担心,于是便更加好奇“两会”后,楼市带给家居行业的是欢喜,或是什么。

## 元洲课堂

# 春季装修 细节不容忽视

## 装修安全

作为多风干燥的季节,春季气候虽然有利于装修,但装修中的很多细节也应该引起注意。春季风大,一点火星都有可能引起火灾,所以施工现场首先是必须严格防火。要注意用电安全,多使用防火材料;油漆等易燃品应远离火源,及时清除现场木屑、漆垢、残渣等可燃物品;施工现场必须配备消防器材,施工人员也要掌握消防常识。

其次是防爆和防毒。由于装修期间都习惯关闭门窗进行施工,在封闭的室内就必须注意有害气体的产生。装修中大量使用的油漆、香蕉水、涂料及稀释剂等易于挥发的有害气体,不仅容易引起施工人员中毒,而且在与空气混合后还容易形成易爆的混合气体。

## 防潮在先

防潮对于春季装修很重要,如果防潮不好,到了秋天容易出现木料变形、地板起翘、

墙面开裂等问题。有专家指出,气候的干湿情况影响木质材料的含水率,春季气候条件适宜使木质材料的含水率控制在13%以内。一般的木材含水率如果超过这个比例,其热胀冷缩的变化就很明显,从而影响施工质量。

木料的防潮关键在于选购木料环节,消费者一定要到大批发商大经销商处购买。因为大经销商的木料已经经过干燥处理,可以直接运到要装修的居室,减少中间环节,就减少了木料受潮的机会。放在地板上两三天,和地气相适应后,再进行必要的防潮处理。这样,木料基本上就不会再出现变形的问。

## 地板铺装

家装环节中,地板用量大,因此要特别注意。选购地板时,消费者首先要了解地板的甲醛含量,同时还要了解强化木地板是否有耐磨层,这是关键。如果没有耐磨层的地板用不了多久就会出现褪色、毛边等情况。

地板买回家之后,先在16摄氏度至18摄氏度的室温下存放两天。安装施工前首先要清洁地面,做到地面平整、干燥和干净。如果地面环境潮湿,要进行防潮处理,同时地板背面涂一层防潮保护漆,特别是厨房及卫生间相接部分地板背面要涂漆保护和进行防潮隔潮处理。施工时地板横向墙面要留出1厘米左右的空隙,用于气候变化而引起的地板伸缩。

## 墙面防裂

目前在很多的新房中,都有带内保温层的新型保温墙体。这种内保温墙体在装修中,很容易出现乳胶漆开裂的问题。其实这种开裂是由于墙体的水泥出现裂缝,或墙体“保温板”的接缝开裂而造成的,并不是装修的质量问题。

据了解,为了追求更好的装饰效果,装饰公司的技术人员想出很多办法来对付保温墙裂缝,业主可以根据自家的实际情况和装修

预算来选择。一种是将墙面基层处理干净后,先在墙面上贴上一层的确良布,利用纤维的张力,来保证乳胶漆漆膜的完整。另一种是采用带有弹性的装饰材料,针对墙面做基层处理。

## 注意环保

消费者对家庭装修环保问题的关注度日益上升。而要避免装修造成室内空气污染,尽量选择简洁的装修风格,选用环保的装修材料,并在装修合同中约定环保条款,以免装修后出现污染而缺少投诉时所需要的依据。同时,房子装修完毕后,可请室内环境监测的权威部门进行检测,了解空气中甲醛等有害物质是否超标,及早采取有效措施。还要注意的,刚装修完毕的居室不宜马上入住,要通风一段时间,加快有害气体的释放和扩散,降低室内有害气体浓度。

另外,装修前别忘了找一个信誉好的装修工程监理。元洲装饰 提供

## 楼市速递

### 省房产商会第二次会员代表大会召开

本报讯3月18日,河南省房地产业商会第二次会员代表大会在郑州召开,大会选举产生了新一届河南省房地产业商会理事会。省政协原副主席郭国三,省工商联副主席、建业集团董事长故葆森当选为河南省房地产业商会名誉会长,省总商会副会长、正商地产集团董事长张敬国当选河南省房地产业商会会长,赵进京连任常务副会长兼秘书长,原商会会长赵宏延被聘为专家顾问委员会主任。

来自全省18个省辖市的房地产开发企业的共200多位代表参加了本次大会。会议号召,河南省房地产业商会全体会员要在新一届理事会的带领下,以科学发展观为统领,与全省各界一道,努力促进我省房地产业健康快速发展,为省经济社会发展、中原崛起做出新贡献。(晓娟)

## 置业问答

### 1.为何土地使用年限只到2042年?

问:我在1998年购买的福利房,但是一直到现在才出房产证,目前土地使用年限是到2042年,请问土地使用年限不是应该70年吗?

答:一、开发商取得土地的用途和实际使用期限以土地登记确定为准,日期从开发商取得土地使用权证算起。二、根据规定,转让房产后,其土地使用年限为原土地使用年限减去原土地使用者已经使用的年限后剩余的年限。

### 2.开发商能单独修改购房合同吗?

问:我刚首付了一套房子,开发商和我在网上签了合同,但过了一个多星期还没有拿到合同,我又在网上查了以下,房子状态一直是“已售”。请问开发网能不能单独在网上修改合同?一般多久才能备案?

答:修改合同需要开发商和你同时输入网上购房密码才能进行,如果你的购房密码是你设置的,开发网不能单独在网上修改合同。签约后开发商必须在一个月内进行备案,否则购房系统将锁定该栋楼宇不能销售。

如果您有关于房产方面的疑问,请发电子邮件至 zrbzyls@163.com,我们将邀请专业人士为您解答。

## 家居资讯

### 三层实木复合地板“闪耀”世界地板大会

本报讯(记者 冯成刚)随着低碳环保理念的深入普及,以低能耗、低污染、低排放为基础的低碳经济逐渐成为各行业发展的焦点,作为低碳、环保地板品类的代表——三层实木复合地板更是成为3月23日世界地板大会期间最亮的“明星”。

据了解,主题为“低碳经济与全球机遇”的世界地板大会由中国林产工业协会、中国林业科学研究院联合主办,在大会期间,如何面向国内市场推广三层实木复合地板也成为国内外地板专家关注的热点话题。

记者了解到,三层实木复合地板只有在面板采用珍贵木材,另外75%采用了松木、杨木等速丰林材,使得木材的综合利用率大大提升。除此之外,三层实木复合地板在生产、铺装等环节也实现了低碳、环保的目标。为了进一步在国内市场推广三层实木复合地板,2010年三层实木复合地板推广活动将在全国范围内展开。另外,为了推动地板行业的低碳发展,在世界地板大会期间还举办了“低碳2010——中国地板低碳行动倡议书”签名活动。

## 中国国学论坛走进凤凰城

本报讯(记者 冯成刚)3月22日,来自美国、加拿大、德国、意大利等国的100多位国内外专家学者,齐聚郑州,见证了“中国老子道学沙龙”成立仪式。开幕式结束后,专家学者齐聚凤凰城,举行连续五天的“中国道学沙龙首届论坛”,探讨道学文化与经济发展的关系与作用。

作为中国道学沙龙的发起人,凤凰城董事长朱铁玉说:“传统文化重社会和谐、重道德修养、重和而不同等思想,对企业经营具有重要的借鉴和指导意义。2000年前中国古人提出的思想理念,不但解决了当前国际社会的突出矛盾问题,而且有些思想还成为联合国遵循的一项宗旨,这就是道学文化的魅力!”

据了解,国内外100多位专家学者选择在凤凰城聚会,一方面是因为企业领导人朱铁玉本身对中国国学、尤其是老子道学的尊崇;另一方面老子道法自然的理念在凤凰城的体现。记者也在凤凰城看到,整体建筑风格现代中不乏古典,尤其是整个楼顶建筑,全部采用原生态的松木建造,给人回归自然的感觉。这验证了朱铁玉在企业管理上的思想:“戒骄戒躁,用一颗朴实真诚的心,服务中原老百姓,用实实在在的的服务和价格,赢得市场,不搞虚的,不玩假的。”