

# 二手房：清仓还是坚守？

本报记者 黄晓娟

国务院一系列调控政策出台短短十多天时间，买房者和房主开始新一轮博弈。伴随观望气氛渐浓，中介市场也明显分化，未雨绸缪的大中介连锁主攻刚性需求市场，成交量并未下滑；不少小中介则明显措手不及，成交量出现小幅下滑。

对于市场未来的预期发生变化，之前大面积蔓延的“全民买房投资”风向突然消散，很多投资者把目光从炒房上收回来，偏向自主。”

## 二手房房主急售

“喂，您好，我是台胞小区的，现在不是出台新政吗？我那30万元的房子可以适当便宜销售。”台胞小区某业主打来电话。

在郑州世博房地产经纪有限公司采访时，正好遇上这样一幕，销售员小郝说：“这位业主在台胞小区有套70平方米的房子，以前价格为30万，有买房的过来，她从来没有商量的余地，这次她主动打电话要求可以降价出售，并一再表示，在新政未波及郑州之前把自己的房子尽快出手。”

“这几天也接到这样的电话，市场绝对受影响了。”另一家中介公司的万经理断言。他解释，好多这样的中小投资者，手上有五六套房，在银行停止第三套房贷款时，他们的资金周转不开，所以着急便宜卖掉。

而出现抛售现象的不多，这充分证明真正的投资者还没有出手。

## 自主需求价格未见松动

从市场调查记者发现，多家中介挂牌量显著增加，看房量明显下降，议价空间再度出现。但对于投资者来说，究竟是“清仓”还是“坚守”，市场已出现分化。

自新政出台，本市二手房市场挂牌量明显增加，一些投资客比较集中的区域，已开始出现试探性的价格松动。据海洋不动产销售员反映，政策出台后几天，挂牌量增加了10%。不少投资客将手头的3至4套房源打包挂牌，并主动让出5%的议价空间。

一头是卖家的焦急，另一头，买家则陷入沉寂，上门看房数量大幅减少，部分购房者明确取消了原定的购房计划。在外地，一些自住购房者甚至放弃定金不惜毁约，其中有首付占比提高的客观因素，但更多掺杂着对房价拐点的期待。

相比之下，以自住型需求为主的二手房，挂牌量基本稳定，价格也未见松动。如一些区域房屋面积在50平方米左右的一房和100平方米左右的两房，价格在4500元/平方米左右，仍受买房自住客青睐。不过，

由于目前不少银行放缓了贷款审批，近期二手房成交量明显下跌。

## 清仓还是坚守？

面对相同的市场状况，由于风险承受能力不一样，追求财富的欲望不同，每个人都有不同的操作风格。

“炒房就像炒股，一定要具有辨识大局的能力，同时有抗跌能力。所以，部分大投资者可能会受到影响，尽快出手应该是解决问题的最终办法。”长期做炒房、炒股生意的牛玉超建议。他认为，目前的二手房持有者可能分几类类型：真正的大投资者、城中村改造分得的房屋、改善型需求的房屋。

这次新政到来，改善型需求的购房者受到影响可能停止购买，城中村改造分得的房屋这类房主可能会选择降价销售，而真正的投资者可能陷入观望。专家认为，观望只能导致越陷越深，从这次新政可以看出，国家针对的就是投资投机行为，如果这种行为不能达到有效遏制，政策可能会继续出台，所以奉劝一些投资投机者，“清仓”是减少损失的最佳选择。

## 楼市资讯

### 河南民安房地产 50万元捐玉树



本报讯4月23日，河南民安房地产有限公司发出倡议：发扬中华民族“一方有难，八方支援”的传统美德，让每一个民安人都行动起来，向灾区人民伸出援助之手。

下午3点，河南民安房地产开发有限公司常务副总赵志永代表公司宣读了为玉树灾区募捐的倡议，并代表公司捐款50万元。随后，员工们走上捐款台逐一捐款。截至24日中午，河南民安有限公司全体员工累计为玉树灾区捐款519623.6元，并通过管城回族区慈善协会把这笔善款及时送到玉树灾区，及时援助灾区重建。（张子静）

### 英地·天骄华庭全城开放



本报讯4月28日，英地·天骄华庭全城开放，销售中心有钢琴、萨克、舞蹈等精彩节目表演。

英地·天骄华庭，英地置业2010钜献，农科路以北，文博西路东，建筑面积300000平方米，占地面积87776.18平方米。交通便捷、商圈围绕、教育资源丰富。

英地·天骄华庭，建筑设计上引用古典主义审美的比例与构图，加以现代建筑的语汇与材料，呈现出古典而简约、与当地气候特色相适宜的崭新风貌，丰富的立面元素形成强烈标识性。体现郑州作为一个21世纪现代城市的时代性，反映出当代社会个性化的美学观念和文化品位。建筑采用板点结合，打破城市街道一堵墙式的线性空间，做到“围而不堵，环抱有情”。

规划设计上采用低密度大围合的建筑布局模式，建筑沿用地边缘布置，尽可能留出内部较大景观花园，创造出舒适的宜居空间环境。人车分流与车辆可达相统一，在日常情况下小区内人车分流，业主可通过地下车库直达每座住宅楼。户型设计上充分结合当地气候特点，使每户均能满足日照要求，力争做到户户有景观，并有较多的赠送面积，如落地凸窗、室内花园、错层阳台等。（张霞）

## 置业指南

### 选房小窍门 三看三比三算

**看地段** 买房子首先要看地段，看周边的配套是否齐全。但别人看好的地段不一定就适合你，关键是要选择自己生活和工作都方便的地段。

**看环境** 相同的好地段，往往会有好几家开发商竞争，形成各具特色的住宅小区，那就要选择规划合理、环境宜人的小区。小区里的景观设计、道路规划、绿化率、停车位等，都要详细询问清楚。

**看户型** 户型是否方正、通透，房间布局是否合理，功能分配能否满足自己的需要等，最好避免尖角设计。

**比价格** 买房子自然更要货比三家。首先要比价格，同一区域的商品房，由于拿地成本、建设成本、档次定位不同，价格自然会有差异。

**比质量** 墙体、地面、顶层有没有裂缝，会不会漏水等，都是看房时就应该考察的内容。购房者不仅要向开发商咨询，更要对现场亲自查看。

**比服务** 开发商是否有诚意，销售活动是否合法、有效，售楼人员讲解是否到位，将来的物业管理由哪家公司负责，也都要多家比较。

**算成本** 购房时学会“计算”也很重要。一算建设成本。房屋的成本构成主要包括开发费、建设费、利息、管理费、配套费、销售成本及各类税费，除去成本因素，性价比高的房屋可作为首选。

**算面积** 买了缩水的商品房，吃亏的可是咱自己，但要购房者自己学会测量房屋面积显然不现实，所以最好请专业人士帮你来算。

**算付款方式** 买房前先算算自己的支付能力，量力而行。

**相关链接：带齐工具去看房**  
小榔头：用于验收房子墙体与地面是否空鼓；  
卷尺：用于测量房子的净高；  
手机充电器：用于测试各个强电插座及弱电类是否畅通；  
计算器：用于计算数据；  
小本：把该记的记录下来，购房时有参考价值。  
另外，如果你到郊区容易“掉向”，那最好带个指南针，顺便检测一下房子的朝向。  
晓娟整理

## 中原家居

栏目责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail:110755@163.com



## 狂享“五一”家居盛宴

本报记者 冯成刚 黄晓娟

今年的“3·15”和清明节小长假给诸多建材家居厂商创造了不小的销售业绩，而传统五一销售高潮的到来，更让商家充满信心。凤凰城启动的“帮助郑州下岗职工创业仪式暨数千厂商、万余款商品贴本销售”大型活动，红星“世博店中店”完美亮相，无疑是建材家居厂商确立行业优势地位、抢占市场制高点的一个绝佳平台。

### 五一凤凰城 优惠到底限

6000品牌参与的“帮助郑州下岗职工创业仪式暨数千厂商、万余款商品贴本销售”活动，将于5月1日在凤凰城开幕。

据了解，本次活动涵盖陶瓷、卫浴、地板、木门、橱柜、厨卫电器、家具、楼梯、暖通、灯饰、布艺、吊顶、墙纸、板材、油漆涂料、五金机电等所有家居业种，会齐了高端奢华品牌、中档实用品牌和普通大众品牌。269元的淋浴器、299元的名牌马桶、2元/片的瓷砖、499元的浴室柜、299元的大床、10元/米的窗帘、5元/个的开关等，无论消费者想买什么，都能在活动中以前所未有的“抢购价”“补贴价”购买到，尽享空前实惠。

据凤凰城运营总监乔东介绍，此次活动

将直接降价、真实让利，拒绝虚假、不掺水分，并且较之以往让利额度更大、持续时间更长，使消费者买得起好家居产品，意在让消费者实实在在地从经济回升中得到更多好处，真正为改善中原家居民生作出实际行动。

记者昨日在凤凰城看到，整个市场内“节日氛围”已经非常浓厚，各大卖场内都挂出了引人注目的“抢购价”和“补贴价”产品价签，宣传条幅打出了颇具诱惑力和震撼力的口号。

据了解，为庆祝鑫山公司党委成立一周年，合美嘉家居体验馆和凤凰城家居自选商场南北联动将携旗下40余个知名品牌，56个系列，围绕“抢购价”和“补贴价”

开展一系列活动，以实实在在的价格，实实在在的品质，实实在在的服务，让老百姓买得起好家居。澳斯曼卫浴推出1680元全套卫浴套装到家。摩恩卫浴五重好礼，一次尽享……专享优惠价，定质优生活。

乔东告诉记者：“在鑫山公司党委‘诚意普惠’的号召下，38万平方米的凤凰城将携手数千建材家居厂商、近万个品牌联合出击，一方面通过真实直降的形式再创价格新低，另一方面辅之以限量抢购、即买即送、老总签署等优惠活动，总之是将各种让利举措发挥至极致，诚意利民、惠民、服务于民，为中原消费者倾情烹制一席令人无从拒绝的建材家居普惠盛宴。”



美凯龙还将举办大型家居义卖活动，义卖所得也将在一五一活动之后捐赠灾区。

据悉，五一期间，红星美凯龙商场内的精彩活动有很多，趣味与实惠并存的“抛绣球，中大奖”活动必将得到广大顾客的追捧。据了解，五一期间，凡在红星美凯龙商场消费，并在商场统一设立的收银台交纳款项之后，即可参加抛绣球中大奖活动。

### 五一到红星 尽览世博情

五一上海世博会开幕的同时，红星美凯龙“世博店中店”也将揭开红盖头，这座斥资百万的建筑将在郑州红星美凯龙家具馆负一楼拔地而起，整体布局和即将在“世博民企馆”中亮相的红星美凯龙展区一致，店中店的概念在全国商场中尚属首次。

众所周知，每一届世博会都是世界各国文明成果交流的盛会，同时也是企业品牌展示的最高舞台。作为一家有志于走向世界，创造世界级家居连锁巨舰的中国家居企业，红星美凯龙借由本次世博会将真正推开国际化这扇大门。

正如红星美凯龙董事长车建新所说，面对世界家居巨头的强势进入，中国家居企业坚守住国内市场的阵地是本分，而走出国门，在国际市场上驰骋则是一个光荣的理想。以红星美凯龙为代表的中国家居业在承继国内传统优良品质的同时，

还要广泛汲取国外先进经验，抓住每一次机会，利用一切有利平台，向世界展现自己。而2010年上海世博会恰好提供了这样一个完美的契机。

据了解，郑州红星美凯龙世博店中店拥有神奇而强大的功能，一层是展区，墙表面用类似羊皮纸的材料制成，有“水立方”一样的气泡格。二层外立面铺上了全LED面板，各种图形在立方体的5个面上自由变换成为名副其实的魔方。

红星美凯龙郑州商场总经理蒋维刚介绍，世博店中店在五一期间承接的主要任务，是让消费者在这里追溯世博会的历史，从1851年世博会的发端，到历届世博会的亮点、所展示的人类科技文化成果，以及各国场馆造型等，内容详尽。为了让消费者更加深刻地感受到世博的魅力，红星美凯龙还专门邀请了知名教授现场解读世博。考虑到五一上海世博会开幕期

间，很多消费者身居郑州，可能无缘亲临世博会园区见证这一举世瞩目的盛况，因此，红星美凯龙力图为郑州市民展示世博会精髓内容，让消费者足不出郑州，在休闲购物的同时也能领略到世博风采。

据悉，五一促销结束后，红星世博店中店角色将演变成家居潮流腹地。最先进的家居动态、新品发布、设计理念解读等，都在这里以高端沙龙、红酒会等轻松愉悦的方式呈现。

为“玉树”加油，用爱心温暖同胞。据悉，红星美凯龙郑州商场将在五一期间联合多家慈善机构，为玉树灾区举行大型“赈灾募捐”活动。除募捐之外，郑州红星

## 低碳·家居

La Maison ARTING 美颂雅庭·装饰 贵宾热线：65350888

### 体验舒适装修系统

温哥华山庄业主李先生刚进办公室，前台给他送来一份快件。李先生打开一看，是两张上海世博会套票，邀请他参加6月21日上海世博会法国馆“圣戈班——美颂雅庭舒适装修系统发布会”。

李先生很高兴，因为他在温哥华山庄的房屋装修正是采用了美颂雅庭独家研发的舒适装修系统，当时设计师说，这套habitat house系统代表了未来家庭装修的方向，节能保温提高50%~70%，噪音降低60%~80%，大大提高了住宅的居住舒适度。而且不占用室内空间，是美颂雅庭欧标工程的一个

重要组成部分。当时出于对美颂雅庭品牌的信任，李先生选用了，但对实际效果还是有些疑虑的。今天看到这套系统上了世博会，李先生觉得他选对了。

趁午休时间，李先生来到了温哥华山庄他正在装修的新房，工人告诉他，舒适装修系统已经完成了敷设。今天室外温度有点高，但李先生走进卧室后，关上卧室的门和窗户，室外的噪音和门外工人施工的响动一点都听不到。李先生考虑：装修完购买空调可以少买一台，功率也不用选择很大了。



### 超凡装饰为玉树献爱心

4月26日，河南超凡装饰公司全体员工在公司总部开展了主题为“玉树，我们在一起！”爱心捐赠活动。超凡装饰董事长王健、党支部书记薛邦金等高层领导率先捐款，随后超凡装饰全体员工也慷慨解囊，纷纷献出自己的一份爱心。据悉，本次捐款仪式在杜岭街党支部监督下，现场共筹得善款1.4万元，超凡装饰全体员工用实际行动谱写了一曲爱的赞歌！

冯成刚

### 郑州市首届优质家装与材料展示活动举行

本报讯（记者 刘文旭 实习生 刘玉杰）4月24日、25日，由郑州市装饰装修行业管理办公室主办、河南省宝隆文化传播有限公司承办的2010郑州市家装工程大会检测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举行。

据市装饰办负责人介绍说，消费者通过亲自参加装饰装修设计、施工专家共同组成的大会检测活动，由专业评委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，可以切实保证消费者得到最优秀的设计、最优质的材料、最优异的施工、最优良的服务和最性价比的报价方案。

### 瑞士卢森地板中国巡演签售郑州站举行

本报讯4月24日，在居然之家郑州店，瑞士卢森地板形象代言人Franz Keller先生携瑞士卢森地板的全球畅销产品，在中国展开为期1个月的巡演签售，以最优惠的价格回馈中国消费者的一贯支持和关注，给中国的消费者带来更多的瑞士高品质生活体验。

瑞士卢森地板自2001年进入中国市场以来，形成了欧洲工厂——中国直属销售子公司——最终消费者的直销模式。KRONOSWISS成立于1966年，是欧洲最大的木业制造工厂之一，其主要产品强化复合地板（瑞