

楼市博客

“扔鞋者”大无畏

本报记者 刘文旭

5月7日15时许,华远集团总裁任志强应邀在大连富丽华酒店参加住宅与房地产高峰论坛,任志强刚说了开场白,话音未落,会场下有男子从身上背的包中拿出两只运动鞋,朝着任志强扔过去,全场大笑。

事后,中经联秘书长陈云峰表示,任志强遭遇“鞋袭”有两个方面的原因,其一是任志强素有“任大炮”的外号,其言论比较激进,一直争议较大,他近期针对发表的“万言书”关注度很高;其二是新政后,开发商和购房者处于僵持阶段,不排除部分买房人心态比较浮躁,对开发商有一定的积怨,而任志强正好是开发商的典型代表人物。

从情感上而言,日渐尖锐的高房价矛盾已经不是经济问题。

以数据为例:绿地某项目从2009年年初至年底单价上涨2000元,航海路东南板块房价单价2009年上涨1000元,郑东新区房价集体过万……

某房地产策划公司一线营销人员向记者,“买东区房子的,你知道都是哪些人吗?”“郑州市区的很少,都是地市的生意人。例如濮阳油田要搬过来了,所以他们的职工首先落在东区,除了这些有钱的职工,就是暴发户。”他还告诉记者,不久前东区某项目二期认筹当天现场签约仅30来组,并不像事后对外宣传的火爆场面,开发商这样做的目的是为了保留房源,“个别大房地产公司利用自己的影响力引导地方市场,或者说牟取更大利润的能力还是有的。”

商品房具有商品属性,它先天就具有投资性功能。从某种意义上来说,这正是任志强所谓“房子为富人而造”的立论之本。

于是有网友反驳,“难道穷人就不该安居乐业了吗?难道穷人就该当马路天使、露宿街头吗?难怪任自嘲自己在中国人‘最想揍的人’里排名第三呢。”

虽然为了一席之地,多数国民不得不向高房价低头,沦为“房奴”,但我们依然具有“扔鞋者”大无畏的斗争精神,就连“任大炮”也认为,严厉的行政干预已到了房价不跌绝不罢休的地步了。“如果不能有效调控,政府会接着出政策,一直出到有效为止。”

据郑州市房管局披露的数据显示,五一假期三天,郑州市商品住宅销售678套(间),平均每天销售226(间)。而在今年一季度,郑州市商品住宅销售25478套(间),日均销售283套。通过数据对比可见,五一小长假期间,郑州楼市日销售量较平时下降约两成。

河南美景置业有限公司营销总监付晶说,“房地产新政的累积效应开始逐渐影响楼市,购房者不像以前那样恐慌。”

少数地方专家和开发商代表坚持认为,郑州近几年房价一直平稳上涨,没有像一线城市那样过快上涨,并且新政仅仅只会影响郑州楼市的成交量,不会对价格造成影响,但善于思考和清醒的购房者一定会洞悉郑州楼市的真实走向。

5月新盘“含苞待放”

本报记者 黄晓娟 实习生 刘玉杰

5月份要卖的楼盘在玩“躲猫猫”?嚷着在5月份开盘的楼盘,都悄悄地“消失”了?记者调查发现,近日一些原本确定在5月初上市的楼盘放慢了脚步,等等看、还没有定价、大概在6000元/平方米左右……政策的突变让许多项目出现了定价难题,新政的“拿证10日内必须开盘”的高压线更是不敢轻易去碰,于是观望成为当下开发商们主流思想。

多个项目不透露开盘价

楼市新政下,郑州的房地产市场将如何发展?这估计是所有业内人及置业者都在关注的焦点。据搜房网统计,预计5月推出新房源或者开盘的项目有15个,其中,中原区2个、管城区2个、二七区2个、郑东新区2个、惠济区1个、经济技术开发区1个、金水区5个,金水区仍是推盘的主力。

各区5月计划开盘数量相对比较平均,周边区域开始受到越来越多的人的关注。5月开盘数量与4月基本持平,且15盘中更有5个盘是全新的项目,看来开发商对楼市旺季的期望远远大于对新政的观望。

近日,记者对我市部分新开楼盘进行摸底,得出的结论是:全新项目定价难;老项目开盘价在涨。

在位于金水路沙口路的汉飞三期,原本有四栋楼,近期推出的仅一栋楼,均价在6000元/平方米,比二期均价要高出几百块;同样位于冉屯路桐柏路的九龙城,销售人员声称没有拿到预售证,但是他们预计开盘价不会低于5500元/平方米;位于秦岭路冉屯路的正商名钻项目销售人员告诉记者,项目将在月底开盘,预计均价会在6000元/平方米。记者4月采访这些新盘表示会在5月初开盘,而事实上这些楼盘到了5月都推迟开盘时间。

5月,在计划入市的名单中,近半数项目未公开其开盘拟售价。例如,嘉辰时代公寓、维也纳森林三期、东方鼎盛时代、绿地中心千玺广场等项目迟迟不见定价。同致行地产策划曹清伟认为,开发商在开盘前不公开价格,也是通过累计了客户量来判断售价还能有多大的活动空间。因楼盘售价并未遵循成本定价法原则,因此房价还有多少上涨或是下降的空间,谁也无法马上给出定论。

市场价格比较失去方向

“新盘的定价通常有市场比较法和成本利润法。但是多年的卖方市场环境下,更多的开发商选择的是利润率最大化的市场比较法,而如今的市场比较法

似乎失去了方向。”高盛地产企划市场经理张振亚称。

前期开盘的项目都是新政前的定价体系。那是在不理性的市场背景下,利用人们买涨心理不断高开高走的市场下的价格策略。大凡现在尾盘的价格都不能体现市场真实的承受力。尤其是不少已经高价入市的楼盘,如何加速存量产品的去化,成为开发商的一个难题。

没了市场真实售价的参照系,新入市楼盘定价也处在市场胶着状态下,定得高吧,怕卖不掉;低价卖,又怕老板骂,而且到底降到什么程度才能为市场所接受呢?不少操盘手为此辗转反侧,费尽心机。

“如果开发商还是旺市心态的比较好定价必败无疑。”张振亚坦言,目前新政刚开始实施,市场处于比较混沌的状况,购房者和开发商双双陷入浓重的观望情绪,项目定价慎之又慎。同一区域内,各家开发商都期望别的项目先开盘,试试市场的“水温”和购房者的价格接受能力,然后再确定自己项目的价格。

另一个可能出现的局面就是再等等,再看看。新政的出台将致使新项目开盘的价格显得无所适从。于是一些新项目开发商可能会推迟入市时间。“先出招的一定吃亏”的比武心理在作祟。“买家心理价位的支撑点到底在哪里?”“何时开盘才能卖出一个好价钱?”这些问题成为开发商们未来共同面临的难题。

2010年4月郑州房地产销售TOP15

Table with 5 columns: Rank, Project Name, Developer, Sales Volume (套), Average Price (元/平米). Lists top 15 real estate projects in Zhengzhou for April 2010.

数据截止日期5月5日(为30天滚动销售统计) 郑州同致行地产顾问有限公司 供稿

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

实创装修课堂

夏季装修七注意

要给瓷砖喝饱水

夏天,由于材料较之平常更为干燥,所以对于地砖、瓷砖等需要经泡水处理的材料,要延长泡水处理的时间,使之充分接近饱和状态。这样,就不会出现在粘接时由于吸水而同水泥粘接得不牢固以致出现空鼓、脱落。

控制好凝结时间

在处理类似石膏的材料时,应该严格控制凝结时间。因为在高温干燥天气,石膏的成型更不易控制,所以应严格控制凝结时间,使之达到标准抗压抗拉强度和细度。

墙面处理要明察秋毫

对内墙涂料处理时,因为受夏季炎热气候影响,应特别注意其稳定性和粘接强度及初期干燥抗裂性。这时采取的方法是,仔细观察细微处,并详细做好时间记录,再作比较。

注意尺寸的热胀冷缩

在塑钢门窗、推拉门的测量和安装时,在尺寸安排上要注意热胀冷缩。因为塑钢属受气温影响较大的材料,如果在尺寸安排上过于紧凑,到了冬季会因气温降低而出现缝隙、变形,所以尺寸上应该略有富余。

铺装地板讲究紧凑

在铺装地板时,缝隙应较以往安排得更加紧密,以避免在气温降低时缝隙变大而影响美观。地板与墙的接缝处,可用地板压条而形成过渡,这样一来,不仅处理好了墙与地板缝隙过大的弊端,也起到了美观的作用。

夏季装修防潮是关键

夏季空气湿度大,一些易吸收水分的材料如木材、板材、石膏板,在运输过程中处理不当,极易受潮。材料中的水分挥发后,易开裂变形,还会影响其他材料,影响质量。夏天潮热,刷上油漆后干得慢。而且,油漆吸收空气中的水分,也容易产生雾面。装修公司一般的做法是用吹干剂,使油漆干得快。

晓娟 整理

世博袭来

低碳家居将成主流

本报记者 冯成刚 黄晓娟

5月1日,2010年上海世博会正式启动,作为世博展馆之一的中国民营企业馆也对外开放,让各国游客近距离的接触中国民营企业,感受改革开放30年来中国本土企业的成长之路。这几年,中国家居企业快速发展,从小作坊式的家具加工厂,到设计、生产自主化的现代家具企业,再到后来的家居流通业的大型企业,中国家居业走过了一段漫长的路程。中国家居行业唯一参加上海世博会的红星美凯龙就是其中的杰出代表。

理念创新才能亲身实践

世博会期间,各国名企入驻世博园,长达半年的展出,给中国企业家们提供了一个无限宽广的交流平台。在这个世界舞台上,我们能接触到世界最先进的设计理念、最具代表性的设计作品、最前沿的艺术创意,这对于家居企业自主创新来说意义重大。

而要亲身践行“低碳”并非易事,只有先从理念上创新思路才可能亲身实践。上海世博会另一个重要创举,就是在世博园区的浦西区域设立城市最佳实践区。

作为上海世博会主题演绎的重要载体之一,城市最佳实践区确立了代表着当今城市发展中的四个展示领域:宜居家园、可持续的城市化、历史遗产的保护与利用、建成环境的科技创新。许多案例都是节能环保的典范,与低碳经济的理念高度吻合。例如,德国的“汉堡之家”,展现的是一座以极低的能耗标准为特征的“被动房”。该房屋基本无需主动供应能量,通过热泵实现采暖、制冷、通风和去湿。这样的建筑每平方米年均消耗能量只有50千瓦,相当

于普通办公楼平均能耗的1/4。与“汉堡之家”有异曲同工之妙的是英国伦敦的零碳馆,其原型取自世界上第一个零二氧化碳排放的社区——贝丁顿(BedZED)零碳社区。零碳馆运用英国BedZED零能耗体系的核心和关键技术,结合当地的气候特征,充分利用自然资源 and 可再生能源对建筑技术进行全面开发,提高了建筑对于能源的使用率。“这些最新的科技成果极大地丰富了中国企业家的思想,为今后的行动带来最佳的理念”车建新说。

“低碳家居”市场潜力巨大

低碳经济在全球盛行,怎样借助世博的力量,在2010年迅速抢占市场份额是我们目前要着重考虑的事情。“低碳、环保”一直是我们选择商客户重要标准,也是我们不断努力的目标和方向。车董说,从原材料选择的“健康、环保”,到生产过程中的“节约、节能”,再到运输配送时的规范统一,每一个环节都是“低碳”经济的具体表现。2010年,低碳将成为中国家居市场一个巨大的发展机遇,成为品牌竞争之地。随着世博会的不断深入,低碳家居的观念将逐步流行,消费者在选择家具时也会将“低碳”作为衡量一个家居企业好坏的重要标准。

通过本次上海世博会,我们可以清楚发现,“低碳”概念的家居不仅市场潜力巨大,而且极有可能成为今后家居行业的主流。

楼市资讯

润唐·蔚蓝国际选房优惠多

本报讯 为回馈广大关注和支持润唐·蔚蓝国际的客户们,润唐·蔚蓝国际在选房当日推出了一次性付款优惠2%,另额外优惠1%+2000元;分期付款优惠1%,另额外优惠1000元;按揭贷款额外优惠1000元。

润唐·蔚蓝国际是由河南天宝置业有限公司开发的一座精致样板生活城。项目作为公司进入房地产业的开山之作,必定以其绝代风华的精工品质赢得中原高尚人士的追捧与热爱。总建筑面积近20万平方米,共分两期开发建设,其中一期共十栋楼7万平方米,社区商业面积2000余平方米。内部设置中庭景观,以水系、小品为主,立体绿化,建筑外立面现代时尚,线条俊朗流畅,建筑体自由方正,只为满足您更高的居住品味。市政双气配套,30平方米一房、70-101平方米两房、110-130平方米三房,多款精工宜居户型,呈现新鲜的健康居住体验。(张霞)

置业指南

新政下如何减少房贷支出

周先生去年年初贷款百万元买了一套三居室,选择等额还款方式,按揭期限30年;最近房地产市场发生变化,周先生担心原先享受的7折利率被上调到8.5折,“如果利率上浮15%,30年利息将超过94万。”

省钱招数一:等额还款变等本还款

周先生在专业人士建议下,向银行申请变更还款方式,将原有的等额本息还款方式(即等额还款)变更为等额本金还款(即等本还款)。这样一来,即使利率上调到8.5折,30年利息不到76万元,比等额本息还款省息近20万元。

据悉,等额本息还款法是在还款期内,每月偿还同等数额的贷款(包括本金和利息),这样由于每月的还款额固定,可以有计划地控制家庭收入的支出,也便于每个家庭根据自己的收入情况,确定还贷能力;等额本金还款法是在你还贷期限内,以并不固定的数目每月还贷。也就是说,虽然每年每月本金保持不变,但每年每月利息则会由多到少不断变化。

两者的主要区别在于,前者每期还款金额相同,但所需偿还总利息相对较多;后者又叫“递减还款法”,前期还款压力大,但以后的还款金额逐渐递减,所需偿还总利息相对较少。

省钱招数二:“存抵押贷款”以息养息

房贷在中长期内影响一个家庭的财务结构,算好房贷理财这笔账,意味着实实在在可以“开源节流”。

存抵押贷款目前市面上很普遍,工行、建行、光大、深发展、广发等多家银行都有类似产品。广发的“家多好”理财账户产品就是这类产品,凡是在该行办理房屋按揭贷款的客户均可申请办理此业务。客户在银行开通此业务后,随时都可将闲置的资金存入按揭贷款账户,该账户余额只要超过5万元,银行将按照比例计算理财收益。这样,客户不仅可以随时有一笔家庭备用金,也不会损失该笔资金的收益,一举两得。

省钱招数三:尽量利用公积金贷款

对于首套房使用商业贷款,想购买二套房的购房者,使用公积金贷款无疑可省下不少利息。

“房贷新政实施后,二套房首付必须五成,利率最低上浮10%。”招行个贷人士介绍,如果使用公积金贷款,不仅仍可首付三成,更可享受3.87%的公积金利率,比7折利率还低。

该人士同时提醒,公积金贷款上限为每笔60万元,且放贷时间较长,如果房价过高,购房者可使用公积金和商贷的组合贷款方式。段晋玉

低碳·家居

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

直击欧标工程现场之一——

完工篇

一晃50天过去,李先生温哥华山庄的新居装修工程已到尾声。头天下午,李先生就接到美颂雅庭ERP信息化管理系统自动发出的短信,提醒他今天到工地进行验收。

一进工地大门,李先生只觉得眼前一亮。晶莹剔透的玻璃砖玄关,上镶一块空灵古拙的砂岩浮雕。工作人员介绍说,玄关是一房之眼,讲究高挑明亮,同时可以让入门的财气在房内回旋如意。玄关旁的鞋柜要时刻保持清洁,不能有晦气,同时每双鞋子都要鞋头朝上整齐地摆放在柜中的斜格里,象征着步步高升。

一行人楼上楼下转完一圈,看完大面后,工程监理又陪着李先生一个细节一个细节地验收工程质量,并交给李先生一张美颂雅庭竣工验收单,上面列着36个节点验收项目。

验收流程分水路、电路、泥工、木工、涂刷、安装六大项目。水电主要检测通电后是否有短路、断路、接触不良等情况;泥工主要是检测墙面、地砖表面是否平整、缝隙是否均匀,有无色差。涂装部分主要检测漆膜是否有起皮及开裂现象,并侧光检查墙面的平整度。由于整个工地都采用了美颂雅庭欧标工程专用材料,并严格按照欧标工程标准手册进行施工,李先生仔细检查后没发生任何问题,空气中也没有异味,监理说,李先生随时可以入住。

在仔细查验后,李先生郑重地在美颂雅庭家装工程竣工验收单上签上了自己的大名。并接过了“美颂雅庭质量保修卡”。刘凯