



二次调控“满月”

郑州楼市“创伤”不轻

屡推少量房源 试探客户心理

本报记者 黄晓娟

根据中国指数研究院的统计,在其监测的35个城市中,21个城市成交量环比下跌,其中,一半以上城市跌幅超过20%。10个重点城市中,重庆跌幅最大,达68.67%,其次为南京,下跌42.83%。

据河南精工地产营销中心统计显示,整个10月份,三个周末六天时间,郑州市5个楼盘公开摇号,15个楼盘集中亮相开盘,甚至有些楼盘为了抢占市场,宁愿冒着被处罚的危险,没有预售证提前开盘,而从开盘的业绩来看,排名的市场转化率最高不过40%。

“如果说‘9·29新政’和部分城市限购令是中央调控楼市的‘第一把火’的话,那么10月19日央行突然加息是中央在火上再加把油。一定程度打击了市场的信心。”河南精工地产营销中心顾问有限公司副总经理李志强认为。

为了迎接旺季,多数城市在八九月份商品住宅成交均价迅速飙升,郑州也不例外。据记者采访20个楼盘了解到,郑州三环内已经没有低于6500元/平方米的楼盘,“不管市场好坏与否,房价始终在上行,你说我们是买还是不买。”购房者李先生陷入两难境地。

“虽说10月有15个楼盘公开亮相,但是多数并非完美。”李志强说。据记者观察,开盘都很低调,项目推出的房源也少。李志强把这种营销手段定义为“饥饿反射刺激策略”,“今年不同往年,往年开发商开盘推出几栋楼,而今年郑州市场上开发商都喜欢每次推出少量房源,采取‘饥饿反射刺激’策略性试探客户心理,面对不确定的市场,开发商也学会了调整应变。”李志强分析。

面对单价的上涨过猛和房地产调控政策“翻来覆去”的变化,郑州市购房者观望气氛渐浓。近日,中央“调控之剑”再度落下,为国内整个楼市扬汤止沸,使正在止跌回升的楼市向前走的步伐戛然而止。

这个被业内称为“国五条”的通知出台后,深圳、上海、北京、厦门、杭州等城市相继跟进,对本地居民和外地居民限制购买住房,以期

达到抑制投机炒作、为楼市“退烧降温”的目的,遏制楼市价格快速上涨的势头。郑州市虽没有明确规定“限购令”,但从10月15日起,我市公积金贷款出台相对应的调控措施,住房公积金贷款购房首付比例比原来提高了10个百分点,成为继深圳、上海限购之后的又一个典型的地方楼市调控政策版本。同期,据统计,郑州9月份市区商品房销售均价为6602元/

平方米,较上月上涨了6.3%,较去年同期上涨了33.56%,无疑房价成为一个敏感而又顽固的话题。

“同时,受‘9·29新政’和‘10·19’加息的影响,八九月份市场上那种开盘即清盘火爆现象已经一去不复返,但是指望开发商降价销售也是不可能的。”李志强表示,预计11月份郑州市场会陷入开发商和购房者双重观望的局面。

二次调控加压 新盘“价”在何方

前很多开发商已不敢轻易拿地而放缓拿地的进度,尤其是中小房地产开发商。“究其原因,一方面是销售量下降导致资金链紧张;另一方面是目前中小开发商从银行获得开发贷款几乎是‘不可完成的任务’。”赵亮分析。

但是,有多位开发商表示,明年一有机会还会积极拿地,因为还是看好房地产市场的长期前景。郑州某大型房地产开发商透露,新政策使该开发商近几月在郑州地区的销售成交额直降30%-40%。“影响确实不小,但是目前我们的现金流还是没

有任何问题的,短期内是不可能降价的。”郑州某中介机构的女士表示:“贷款利率一提,近段时间买房的客户明显都犹豫了不少。”她表示,按照目前的最新规定,中介公司经手的首套房买卖合同,都要求房贷首付至少30%,且利率优惠最低为8.5折。“现在没有7折了,我们刚刚接到通知,银监会要求所有商业银行的首套房贷利率一律为最低8.5折,不可能有更多优惠了。”她说,以前如果首付比例高,房贷利率还可以和银行“商量”,但是现在几乎不可能了。

不会轻易降价 优惠吸引消费

赵亮认为,房价降低与否主要还是取决于大型房地产开发商。他表示,虽然目前严厉的房贷政策会影响部分潜在的意向型客户,但是真正的刚性需求并不会受到太大影响。因此,大部分开发商还是会选择“硬扛”。

记者采访中了解到,目

相关链接:

“9·29 新国五条”

为进一步贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知精神,国家有关部门分别出台措施,巩固房地产市场调控成果,促进房地产市场健康发展。

这些措施包括:1. 房价过高、上涨过快、供应紧张的城市的,要在一定时间内限定居民家庭购房套数。

2. 要完善差别化的住房信贷政策,对贷款购买商品住房,首付比例上调至30%及以上。同时,各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款,要加强对消费性贷款的管理,禁止用于购买住房。

3. 调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策。

4. 切实增加住房有效供给。要加大对各地2010年住房建设计划和用地供应计划实际完成情况的督察考核力度,切实落实中小套型普通商品住房和保障性住房建设计划和供地计划。

5. 加大住房交易市场检查力度,依法查处经纪机构炒买炒卖、哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为。对房地产开发企业土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规行,要继续加大曝光和处罚力度。

“河南六合物业”物业管理知识

办公楼中的工程设备管理

现代物业管理无论是住宅、商业楼宇、写字楼、工业厂房、机关办公楼还是其他不同的物业类型,物业的工程设备、设施是其不可缺少的重要组成部分。物业的工程配套设施、设备不仅种类繁多,而且技术含量也越来越高,不仅是为了满足人们的生活、办公的基本需求,同时也是人们追求更舒适、更安全的生活物质保障。

设备管理几乎涉及物业管理企业经营过程的各个环节,在机关办公楼中更是重中之重。

1. 关系到办公环境的正常有序运转;2. 关系到企业单位设备的保值增值及年度预算,资金的合理利用;3. 随着现代科学技术的不断发展,机关办公自动化程度越来越高,办公楼内的各种设备、设施日益先进,维修难度增大,因此机关办公楼内的工程设备管理对于大楼的使用价值处于决定性的作用;4. 关系到技术安全和环境保护。保证安全运行,消除环境污染,有效地预防设备和人身事故及社会公害,是现代设备管理的重要课题。

机关办公楼的主要设备有电梯、消防、中央空调、锅炉、供配电设备、供水、供暖设备以及照明设施等。各种设备的科技含量正在迅速上升,网络化、智能化设备管理服务已经成为当

前物业管理企业竞争制胜的关键筹码。总结多年机关办公楼设备管理经验,河南六合物业在设备管理工作中采取的措施有:

1. 所有图纸、制度、记录上墙。包括:系统模拟图、各设备的操作规程、维修记录、巡查记录、运行记录、应急预案、交接记录。有利于监督管理,有据可查;2. 工具、钥匙上墙。包括日常使用的所有工具,如:各型号扳手、钳子、螺丝刀、照明设施,等等。钥匙和领用记录一起上墙,方便公开化管理和危急时刻缩短抢险时间;

3. 对设施设备标志挂牌。所有的设施设备都挂上设备名称、所管区域、介质流向、运行状态、各分叉的总阀位置的标志。这样方便日常的巡检、点检,并在出现故障时及时高效地解决问题;4. 张贴设施设备完好标志,同时对设备保养件建立保养台账;5. 注重安全防护措施。如:安全及计量器件的定期校验;杜绝危险物品进入办公楼设备工作场地;严格三级检查制度;6. 每年制定维修保养计划及大中修费用预算。待批准后按照计划实施保养并且接受甲方的监督。并使甲方在新的一年内考虑到物业维修的相关费用,提交预算;7. 建立完整、系统的设备档案,保存不少于五年的设备维保记录资料。

红星·美凯龙 MACALLINE

中国2010年上海世博会联合参展企业

活动时间: 11月6日至7日 一年仅此一次 确保年度最低价

签动中国 情满绿城

家居八旗 献礼郑州

A 总裁现场签售 顶级家具、建材 厂价直供

B 签售品牌 商场总经理 再送现金 交款满 10000 元再送 2000 元

C 交款满额 还送家电

D VIP会员回娘家兑家电大礼

E 购买精选套餐 更有机会得到 北海道/普及岛/东京/香港游

浪漫行动套餐 购买此套餐即有机会赢得 北海道浪漫之旅 大奖

阳光行动套餐 购买此套餐即有机会赢得 香港东京校园之旅 大奖

幸福行动套餐 购买此套餐即有机会赢得 普吉岛邮轮之旅 大奖

健康行动套餐 购买此套餐即有机会赢得 美满人生健康保障 大奖

王牌飞行员、幸福摩天轮、拼图大比武、卫生作战大比拼 全家齐动员,参与游戏即有机会获得 独特爱家礼

百万爱家基金大放送 无需消费,进店即有机会 获4999元爱家基金

持工商银行信用卡来红星 分期付款买家居 零手续费 零利息 + 红星美凯龙家居设计体验中心 六大金牌免费服务

贵宾地址: 中州大道(老107)与郑汴路交汇处东南角

中原家具1号店 60971111 / 中原建材1号店 55558000

30天无理由退货 致力倡导绿色环保 对售出产品负全责