

楼市“沐浴”春光里?

本报记者 刘文旭

房产税真的是条“狼”?

2010年关于上海、重庆房产税试点的传闻纷纷扬扬,一直处于“引而不发”状态。1月26日,“新国八条”公布;1月27日,上海重庆公布房产税细则;1月28日,房产税正式试点开征,业内称比赶在去年国庆节前出台的“9·29”更加凶猛。

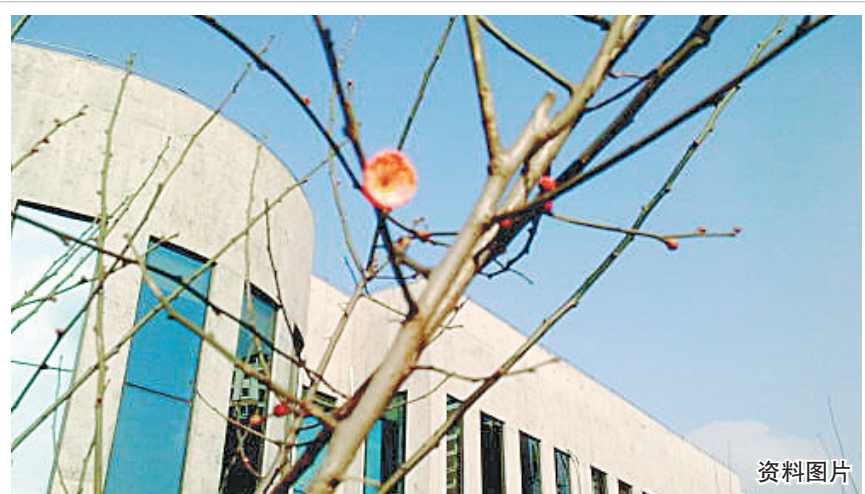
对于房产税的开征业内众说纷纭,引用最多还是“狼来了”。既然调控是为了打击不合理购房需求,从心理上震慑投机购房者,为什么在很多媒体访谈节目中,人们往往会听到关于“房产税难以用来打压房价”的观点呢?

“成本、利润和税金构成了住房价格,房产税改革只是对税金进行调整,不足以对房价造成巨大影响。”某金融分析师认为,“房价主要还是取决于供求关系,遏制高房价不能寄希望于房产税,房产税的出台也不太可能导致房价出现大幅下降。”

人从众地产顾问有限公司总经理李雪胤认为,郑州市作为全国的二三线城市,房产税的征收离我们还是比较远的,并且我们应该以一种积极的眼光来看待这个事情,不要在新的政策刚一出来就有抵触心理或者消极看待,“房产税目前仅仅是‘试点’并没有普及,应该给它机会,而且房产税作为一个税种对房价上涨起到一定的冲击作用,它的主要作用是引导市场发展方向,而不是单纯以行政措施来打压房价。”

开发商真的有恃无恐?

2011年春节前后,房地产市场遭遇连



资料图片

春天来了,传统上意味着一年的好兆头开始了。一切将从春天重新开始,但在史

上最纠结的房地产行业里由于“房产税”和全国多数人民的打压呼声,它是否仍然“沐浴”在春光里,值得关注。

环“重创”,尤其是作为房产税试点的上海和重庆两地楼市,更是“草木皆兵”。

甚至有市场分析人士,作为资金密集型产业,连续出台的调控措施将重击新年楼市成交量,迫于资金压力,开发商或将降价抛售其手中房源。但在郑州市市场记者通过走访发现,在郑东新区有少数开发商一直“珍藏”至今的几个楼盘仍然保持强劲的价格势头。

二十一世纪二手房中心的中介人员告诉记者,节后绿地和中凯这些高档小区有少数二手房登台出售,均价涨了500元

左右。业主普遍认为,国家对楼市的调控看似厉害,但郑州市的房价仍然没有下降的空间,特别是郑东新区“黄金宝地”里的房子。

李雪胤认为,虽然国家的调控政策被炒得沸沸扬扬,但对于身经百战的开发商来说,目前还没到惊慌的时候。“多年经验告诉我们,在调控下降价没有用,越降价越没人买。开发商要做的还是怎样让自住客户把房子买得更容易些。”他表示,观察发现,目前市场中刚性需求仍在,如何让市场中有限的刚性需求把房子买得更

容易些,才是普通住宅开发商销售破冰的关键。

楼市依然是春天?

2004年郑州高新技术产业开发区商品住宅均价1535元/平方米,2007年2448元/平方米,2009年3453元/平方米,2010年4952元/平方米。

以上数据是由高新区房管局给记者提供的,曾几何时高新区在多数郑州市人眼中,那里就是“不毛之地”,然而如今的商品住宅均价已涨到令人瞠目结舌的高度。

2010年,以禅意人居为主题的美景菩提项目入驻高新区,人们开始认识高新区作为郑州市两翼齐飞的重要组团之一所占据的重要位置,以及其优越的居住环境。并且据知情人士透露,在市区房地产开发资源越来越稀缺和高新区越来越被重视的前提下,美景、升龙、香港锦艺等知名大鳄已经开始在高新区有所动作,并且这里要改造的城中村项目将达到8个左右,其中不乏千亩大盘。

逃避中心城市“严苛”的调控影响,将“战略纵深”发展到二三线城市或者省内的二线城市,这类手法在万科、保利、恒大等国内巨头那里已经落后,作为本土的房地产企业如果连这点智商都没有,那么焦作、新密、新乡等阵地干脆拱手送人好了。某知名楼盘负责人告诉记者,“虽然是在中心城市对房地产调控讨论的热火朝天,但在省内二线城市,甚至高新区这样的周边区域,你会发现2011年的房地产市场仍然是一片欣欣向荣的景象。”

记者荐盘

新悦城

物业类别: 商铺
物业地址: 二七区大学路与政通路交叉口东南角
开发商: 郑州深信投商用置业有限公司



资料图片

新悦城购物中心位于大学中路和政通路交会处,由郑州深信投商用置业有限公司开发。地块为方形,共分五层建筑,地上三层,地下两层,沿大学路和政通路临街的商铺将打造成两条时尚的商业街,内部的铺位将按照国际标准的购物中心进行设计建设。

新悦城以沃尔玛为龙头商铺,以中高档品牌为主,按照一线城市成熟商业模式来进行规划,每层商业层高6米,柱距10.8米,购物环境宽敞舒适,视野开阔,让消费者身居二线城市却能享受一线城市的购物环境。新悦城预计3月开盘,10月开业,敬请期待。

中力七里湾

物业类别: 高层
物业地址: 商都路,麦德龙南100米
开发商: 河南中力房地产发展有限公司



资料图片

新盘亮点: 七里湾,从引自黄河的源头活水——七里河中汲取人文精华,以悠久的中原文化和胸怀天下的中原精神为鉴,以高品质、高价值、高眼界的设计服务理念满足城市中坚的苛刻需求和人文理想。毋庸置疑,兼备历史文脉与人文关怀的七里湾是极具收藏价值的高品质新居。

郑东新商圈,纯一线水景豪宅,坐拥商都路主干道以南300米的水岸生态福地,五栋新古典主义的建筑组团,社区内中情西韵的立体层叠园林与七里河一线水景、千平米水岸公园境界天成,繁华深处的静美居所仅供700位卓越之君独享。

兴达国贸

物业类别: 写字楼、商业
物业地址: 管城区紫荆山路与东西大街交会处向北50米

开发商: 郑州日月潭房地产开发有限公司
新盘亮点: 紫荆山路与东西大街黄金交叉口,郑州的一个标志性建筑即将耀世而出,兴达国贸,12万㎡五星级地标写字楼,项目定位高端,规划先进,以不可复制的绝版中心资源成就城市中心王者。扼守地铁1、2、3号线,作为紫荆山最后一块核心商用物业,兴达国贸享受到紫荆山商圈、二七商圈的国际化商务气息的包围,晋身为又一座把控千万商机商业桥头堡,又以自身地段、品质、高配等优势与周边的香港新世界、易初莲花等大型商业升级成郑州国际一线品牌商圈——国贸商圈,也将近距离辐射兴达国贸,进一步带动这里的人脉商流。



资料图片

龙汇国际

物业类别: 写字楼、商铺
物业地址: 高新技术开发区玉兰街16号

开发商: 郑州东方汇富置业有限公司
新盘亮点: 龙汇国际项目由郑州东方汇富有限公司开发,该项目位于郑州市高新技术开发区中心位置——玉兰街与金梭路交会处,东临瑞达路,北临科学大道,距高新区管委会仅1公里,地处铂金地位,区位优势,交通便捷。项目建成后将成为郑州市高新技术开发区标志性建筑。总占地面积23亩,由四幢高层写字楼、公寓、会所、酒店及大型商场组成。



资料图片

藤铁家具 渐走俏

由于铁艺饰品集功能性与装饰性于一体,能够呈现出古典美与现代美的结合,逐渐得到大多数家庭的认可。摆设一两件与家居环境相称的铁制工艺品会使家居显得端庄大方,很好地衬托出主人的文化品位和修养。

目前,在市场上可以看到的藤铁组合中,藤大多经过特殊染色处理,如绿色、白色及蓝色等,让人感觉沉稳中不失活泼。

★工艺品

把一件线条流畅、简洁的铁制工艺品摆放在室内,别有一番情趣,它不同于常见的瓷制、陶制、木制工艺品,更具艺术欣赏价值。

★楼梯

铁艺楼梯在跃层房中起着举

足轻重的作用,它能与楼梯同向延伸或直或曲,蜿蜒起伏。特别是锻铁栏杆,更充分发挥出想像力,做到一户一款,体现主人的个性。

★灯饰

铁艺灯饰是将照明功能与艺术欣赏合为一体的建筑装饰制品,其与玻璃发光体组合,使得透明、不透明合理搭配在光的照射下,既有晶莹剔透的光的洒落又有坚毅金属框架的支撑。

★茶几

可以在厚重的布艺沙发中间置一轻巧的铁艺茶几,打破空间的沉重感,这种搭配可以算得上绝配。如你家有个露台或庭院,放上一组铁艺椅子及茶几,定是茶余饭后的好去处。

装饰要领: 风格统一

藤铁家具的摆放要掌握色彩与居室环境的关系。当空间色调为深色时,藤铁家具要倾向咖啡色或深褐色,坐垫或桌布的颜色则应挑选色系相近,但不要过深的颜色,如米色、浅褐或浅咖啡色等。浅色的居家空间,则可选用中性色或其他颜色的藤铁制品,搭配色泽明亮的坐垫或布饰品。

凡事都讲个度,应该注意的是,铁艺因其色泽多为黑色和古铜色,势必给人以沉重感,故不宜过多过繁。

铁艺饰品要在家居装

饰上与整体一致,如铁艺饰品装在门框上,要同时考虑门套、门顶、门扶手的用材、造型、处理手法是否一致。铁艺饰画要与家居装饰风格、色调和谐统一,相互匹配。主人在突出个性审美情趣时,更要注意塑造整体的和谐美,任何画蛇添足都会破坏居室的温馨感。

铁艺略带复古味道,但并不适用于所有的家居风格,比如应该尽量避免铁艺制品与前卫的设计相搭配,以免铁艺无法融入家居的整体氛围。

夏 甄

相关链接——

保养: 防潮 防生锈

铁艺制品现在已经被广泛地运用到家居装饰中了。但是,大多数消费者对并不了解,更谈不上保养了。

虽然铁艺制品非常坚硬,但在安装、使用过程中也应尽量避免磕碰。这是因为如果破坏了表面的防锈漆,铁艺制品很容易生锈,所以在使用中发现漆皮脱落,要及时用特制的“修补漆”修补,以免生锈。铁艺制品属性为生铁锻造,因此尽可能不在潮湿的环境中,并注意防水防潮。如发现表面褪色出现斑点,应及时修补上漆,以免影响其制品的整体美观。

灶具、电器购买需讲究

在家中,能源消耗大户一个是电器,一个是烧燃气的灶具。在注重灶具电器的外观、功能的同时,一定要注意其是否低碳、省钱还能办好事、大事。这一点看似容易,其实很难做到。

比如,许多消费者认为,火力越大的燃气灶就越好。其实,燃烧同样的燃气,不同的灶具的热转化率也不尽相同,热效率高,转化为热的比例也越高,也越节约。

严谨的施工工艺

市场上装修公司良莠不齐,消费者在选择时,应对其资质作认真考察,选择正规的装修公司,以保证家装质量。同时,与装饰公司签订家装合同时最好加上居室的空气质量条款,一旦装修后出现室内空气污染问题,易于维护自己的合法权益。

另外,厨房的防水也需要过硬的施工工艺。比如,厨房间楼地面垫层已完成,穿过厨房间地面及楼面的所有立管、套管已完成,并已固定牢固,经过验收。厨房间楼地面找平层已完成,标高符合设计要求,表面应抹平压光、坚实。凡是靠墙的管根处均要抹出5%坡度,避免此处积水等。

张 翰

置业知识

新春选“婚房”十注意

目前,房地产市场政策多变,专家建议,新春购房一定要做好充分的准备功课。

第一,密切研究政策动向,提防相关陷阱。笔者的一老乡亲年初购房,已经按照20%的调控前政策付清首付,结果由于后来政策变化,导致房子没买成,还被没收已经支付的首付款。

第二,远离投资风暴中心,比如北上广和海南这些高热区域,长期的无法确定的远景和目前的实际问题,你更看中哪一个?

第三,贷款购房三要点,一是首付承担能力,二是贷款政策的稳定程度,三是预留至少三年的贷款还款准备金,做到这三条,你就可以贷款买房了。

第四,远期规划风险很大。要特别提防远期规划,开发商拿地亦然。

第五,产权不明晰不健全的房子要尽量回避。

第六,投资性商业商务公寓,很多所谓的产权酒店或者小户型公寓所谓的以租代售其实都存在交房后的相关责任人不清的问题,目前我国相关法规对于这一领域其实存在很大的灰色地带,客户购买后很多权益得不到保障。

第七,预售合同条款要字斟句酌地研究。

第八,关于全装修房的验收和质量审核一定要做细。

第九,关于学区房要谨慎,目前很多消费者买房最关注的就是教育,所谓的学区配套,一定要事先做充分扎实的调查研究,千万不要轻信广告的迷人表白,应该前往教育主管部门一探虚实。

第十,尽量避免购买“地王”周边的商品房,因为地王往往是一种炒作出来的价值,本身并不代表地段一定就是最佳或者最具升值潜力。

萧 萧

家装课堂

厨房装修 少花钱办大事

在具体的家居环境中,怎么才能做到低碳环保呢?特别在水、电、燃气消耗大户——厨房装修上。专业设计师认为,“低碳”最原始的表现形式就是,如何用最少的钱干最多的事。用最低的成本、最常见的材料和最简单的设计,布置出一个时尚、舒适、安全又健康的家。

科学的装修设计

在保证厨房室内空间、色彩、内涵得到良好体现的情况下,环保的设计应当充分考虑所选的材料是否环保、用量是否合理、室内是否存在空气流通死角、是否会出现光污染等。避免盲目追求豪华装饰装修。比如,厨房的灯具选用上。

中餐很讲究色,因此厨房内光线要充足,晚上的灯光也要够亮,并且灯光的颜色应该是白色的,否则会影响对色泽的判断,饭菜的火候不易掌握。同时还要避免灯光产生阴影,尽量不用射灯。事实上,我看到很多厨房装修时,应用了很多彩灯、射灯,看上去挺美,但主妇一下厨,问题就来了。这些彩灯、射灯不仅耗电多,最重要的是不实用,看东西不清,颜色变形,如同鸡肋。

谨慎选择厨房装修材料

面对市场上品种繁多、名目各异的厨房装修建材,一是买建材或家具不要图便宜,尽量到正规的市场或超市去购买;二是请选购产品上贴有安全健康认证标志的产品,购买时向经销商索要符合新标准的检测报告;三是让经营者写明产品名称、有害物质限量、等级等内容;四是在使用材料时尽量留一些小块样品,一旦出现问题可以作为证据。

建议消费者选择厨房瓷砖时,窄边的规格应在150mm以上,铺贴后的效果中规中矩,整齐美观;“如果感觉单调的话,可以考虑增加几片花砖或腰线点缀”。同时选厨房砖一定要优先考虑耐污和易擦洗性,尽量选用瓷质砖,尽量少用抛光砖。