



一周楼市 月度点睛

自住型中小户型受青睐

6月份郑州商品住宅的供应和需求规模较5月份均有上升,楼市供求也表现得相对稳定。在楼市进入一个较为理性的消费时期后,更符合自住需求的中小房型房源将尤受青睐,其市场认可度及消化速度也将明显优于其他楼盘。6月底开盘的蓝钻·正商·蔚蓝港湾、颍河港湾、世纪港湾、公园道·琥珀名城3期、天伦·水晶城、绿城·绿城·项目均推出了宜居的中小户型房源以满足市场逐步释放的自住型、改善型需求。

面对央行银根紧缩政策、国际国内油价再创新高、海外股市暴跌、越南货币危机等政策面、市场面多重利空点的夹击,楼市在并非一帆风顺的情势下前行。这不仅是对房地产商的考验,更是房地产市场健康发展并走向成熟的必经之路。长期来看,房地产市场仍有持续增长的宏观环境,房地产市场整体需求依然庞大。 深圳市泰辰置业顾问有限公司策研中心



有料周周报

37城市房价泡沫排行 郑州排名26

日前,某知名地产杂志在经过调查和分析之后,对全国最具影响力的37大城市和40余座中小城市的房价状况作出全面评价,并排出37大城市房价泡沫榜,其中排在前十位的分别是温州、上海、杭州、南京、青岛、天津、大连、北京、宁波和厦门,而郑州排在第26位。

集约、节约、创新、发展 中国地交会聚焦北部湾经济

6月29日,由中国土地学会、中国国土资源网携手广西壮族自治区国土资源厅、北海市人民政府举办的2008中国(北海)地交会暨北海湾经济区发展论坛及土地联合推介会在广西北海香格里拉大饭店举行。

这次中国地交会与往届最大的不同是,体现了聚集、聚焦、聚变三大理念:将全国投资资源吸引过来,聚集到中国经济增长第四级——北部湾经济区这片热土,实现北部湾4+2城市的经济社会突破性发展。



看房直通车

上周六,本报购房俱乐部的会员孙先生终于抽出了一天的时间,参加了妻子早已提起多次的晚报看房直通车,结束一天的看房之旅后,孙先生有点发愁,不是因为没选择到好的房子,而是在看了几家楼盘后,觉得所看的楼盘实在各有优势,难以抉择。

晚报记者 李志敏

显孝心:为父母,二次置业

早上8时,离发车时间还有半个小时,孙先生一家人就来到了位于省人民会堂的看房直通车发车地点。他告诉记者,他现在其实有房子,70平方米的两室一厅,“我和妻子住其实也还凑合,但现在经济情况好了,就想把家里老人也接到身边生活,方便照顾他们,因此就跟妻子商量换一套房子。”他说,他毕业后就留在了郑州,父母一直生活在老家,随着年龄增长,父母身体已大不如前,而自己却因为工作繁忙,总是没时间回家看望他们,更不要说照顾他们。前段时间,他母亲生病,自己却在外地出差,只能让妻子回家看望老人,所以他回来后就和妻子商量,想买个140平方米左右、三室两厅、市区近郊、环境好的房子。

看花眼:好房子,难以选择

经过一上午的行程,会员们对目前市场上比较关注的几家在售楼盘:天伦·水晶城、康桥·上城品、海森·陈五园景湾、威尼斯水城等进行



一周楼市

房产商资金吃紧 市场成楼盘试金石

银行信贷紧缩,IPO融资遭遇困境。上周,关于开发商融资问题成为楼市关注的焦点。在市场观望情绪仍旧浓厚、开发商普遍面临资金缺口的情形下,想尽各种办法融资成为开发商当务之急,海外私募基金也正持币待进。

就郑州而言,楼市还是相对稳定,房价大涨大跌的局面都不大可能会出现,整个市场呈现出平稳的态势,而这种情形还会持续较长的一段时间,这对开发商的抗风险能力与购房者的持币信心都将是一种考验。

新盘扎堆 聚会7月

7月,郑州楼市提供给消费者的可购买楼盘逐渐显山露水,如位于管城区的建业·香槟圣园、橡树玫瑰城,金水区的罗马假日、天伦·水晶城、新都汇,二七区的MAN·领域、郑东新区的阳光·公园道、卢浮公馆,郑东新区东临的郑东新世界,高新区的基正盛世港湾二期、昌信和家园、西雅图,经济技术开发区

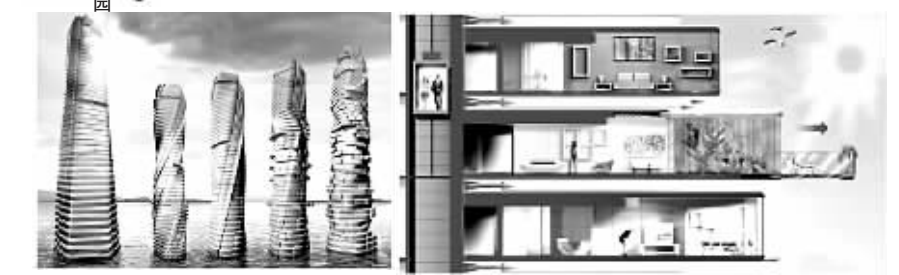
市场的试金石效应更加突出,品质楼盘才是最终赢得市场的关键。《郑州晚报·第一地产》编辑部综合郑州各大房地产网站以及房地产研究机构,整理出上周最受关注的楼盘:甲天下·西湖新城(均价:3700元/平方米)、天伦·水晶城(均价:4500元/平方米)、橄榄城、鑫苑·景园(均价:6000元/平方米)、建业置地广场(住宅均价:6300元/平方米)、MAN·领域、中凯·华府(均价:6800元/平方米)、正弘山·国器(均价:5200元/平方米)、蓝堡湾(均价:9300元/平方米)、中原花市(一铺一价)。

聚会7月 的亚太银河湾……

以上所列难以完全,7月新盘遍布郑州各区域,其中部分是崭露头角,部分是昔日热盘的后期开发。户型多样齐全,足以满足购房者的居住需求。如果在本月有购房需求的消费者,可以在郑州楼市新盘尽情淘房。

晚报记者 袁瑞清 王亚平

最小的一套公寓售价约为400万美元 “会跳舞的楼”——迪拜旋转摩天楼今年9月开建

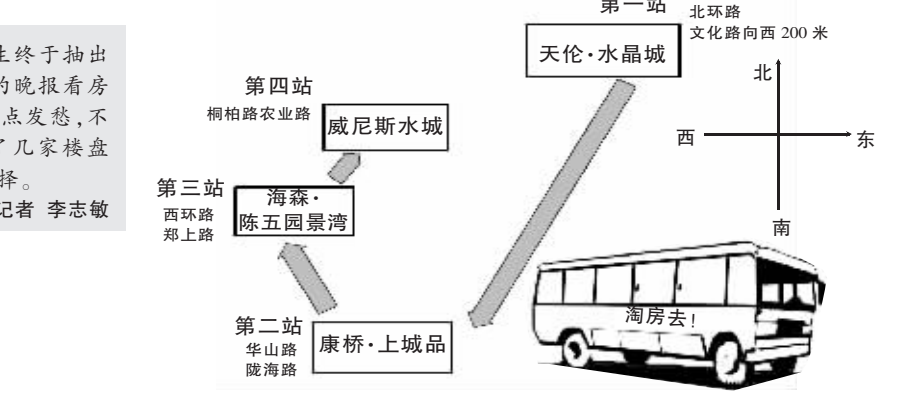


让一座摩天大楼在空中旋转“跳舞”,听上去像是科幻小说。但意大利建筑师戴维·菲舍尔6月24日向世人宣布,他将在迪拜建成世界首个风力发电的旋转摩天大楼。

据媒体报道,该“迪拜旋转塔”私人公寓的销售将于今年9月开始,价格约为每平方米3万美元。最小的一套公寓面积为124

平方米,售价约为400万美元,最大的一套是面积为1200平方米的别墅,售价约为3870万美元。该塔高约420米,有80层,每一层都错落开呈螺旋上升状,整个大楼看上去就像是在不停舞动的美丽少女,人们在房间中将欣赏到持续变化的外部景致。

好房太多,选择新家也“闹心”



了参观与了解。

孙先生说:“威尼斯水城3期的楼盘虽然贵,但景观绿化确实不错,户型也蛮好!”旁边另一位看房的老先生立刻就接上了:“特别是在户型设计上,推出的亲情套房,子女住一套,我们老人也能住一套,两代人住到一起,既能相互照顾,而且彼此也互不影响。”

但是,孙先生的妻子却有自己的看法:“要让我选,还得是海森·陈五园景湾的房子,这里都是多层,离西流湖那么近,将来把老人接过来住,也有散心的地儿。另外,价格相对便宜,每平方米3700元的起价,买一套140平方米左右的三房省不少。”

送关心:为会员,温馨提示 天伦·水晶城:该项目位于文化路与北环路

交会处西200米,目前属于新推阶段。楼盘均价,每平方米4500元,主力户型:85平方米两房、135平方米三房。

康桥·上城品:位于陇海路与华山路交会处。楼盘均价:每平方米4200元至5000元,主力户型:71-89平方米两房、89-143平方米三房。

海森·陈五园景湾:该项目位于郑上路与西环路交会处,整个小区全部为多层准现房建筑。均价为每平方米3700元,主力户型:93平方米两房、138平方米三房。

威尼斯水城:该项目位于农业路与桐柏路交会处北200米,目前推出的产品是3期板式高层,均价为每平方米4750元,主力户型:89平方米两房、124-139平方米三房。



地产“娱”论

“娱”主播 徐滇庆——“就是不道歉” 去年豪赌深圳房价不会跌 网友让道歉 今年再赌夏天房价会暴涨 就是不道歉

“一分危险,就要十分准备,这是我作为学者应该有的素养。”——点评:还是先补补小学生思想道德素养吧!

事件回放:去年7月11日,徐滇庆曾说,“2008年7月11日深圳的房价比现在低一分钱,我一定在《南方都市报》上用整版篇幅向深圳市民道歉。”

今年6月底,网友发帖要徐滇庆道歉,并以数据加以例证:徐滇庆打赌时间当时深圳房价是15745元每平方米。而深圳市国土资源和房产管理局公布的数据是:2008年6月21日全市新建商品房平均价格每平方米13165元,他们认为“因此徐滇庆应该道歉!”

对于网友的发难,徐滇庆表示:“我不用道歉!”谈及原因时,徐滇庆说:不是看房地产商的要价,只能以发改委的数字为准。

但迫于舆论压力,徐滇庆日前在其博客中进行了所谓的道歉,但同时又抛出了“夏日暴涨论”,称之所以这样说是为了提醒公众,大量热钱仍然在不断流入中国,房价暴涨的概率相当高。

“只要有一分的危险,我们就要做十分的准备,这是我作为学者应该有的素养。”而随后就有网友表示:“还是先履行在报纸上道歉的承诺,再谈学者的素养吧!”



一周服务

业主点对点

问:我购买的房屋,入住后发现有质量问题,让开发商几次维修,都没有解决问题。现在我感觉质量问题不是很严重,不想退房,只是想让开发商减少部分房款。但我找了一下法律条文,最高法院司法解释也看过了,好像没有规定可以要求减少房款,不知道到底可不可以?

律师解答:房屋质量不合格,是开发商违约的一种情况。

开发商提供的《住宅质量保证书》里一般都明确约定有保修范围及保修期限,所以首先应当按照约定,让开发商进行维修,如果开发商拒绝维修或者拖延维修,可以自行维修,让开发商承担维修费用。但如果该质量缺陷属于不可修复的缺陷,即技术上不可修复,或者修复的经济成本过高(例如房屋室内净高降低、采光面积减少等),是可以要求开发商减少房款的。但具体操作时需要通过有资质的评估机构进行评估,来确定房屋现有市场价或者未来收益的贬损,作为减少价款的依据。

(河南国基律师事务所 凌兴高)

冰冰答疑

问:如何知道建筑项目是合法项目?

冰冰:评判一个房地产项目是否具备合法的销售条件,主要是看项目是否五证齐全。五证齐全是商品房对外销售的基础,也是将来办理房产证的一个基础。五证各自证明了项目在不同部门的合法性,商品房上市销售,需要取得这五证才具有合法的销售资格,而对于购房者来说,可以着重看预售证,因为五证中预售证是最后一个办理的证件,通常取得此证的项目其他四证也是齐全的。

问:开发商取得预售证是否意味着买他的房就不会有风险?我个人觉得取得预售证并不能保证楼一定能盖起来。

冰冰:您所认为的是正确的。取得预售证的项目证明目前它具有了合法的销售资格,购买取得预售证的项目,在土地、规划、施工等方面是经过相关部门审核批准的,具有合法性,这可以减少更多的风险。而在销售之后、交房之前的时间,如果开发商等方面出现资金问题或是其他纠纷等,也可能导致延期交房,或是产生烂尾楼。也可能在施工等方面出现其他的问题,不乏一些无诚信的开发商将项目进行抵押等。