

投资客回头 加温郑州楼市



近日,在西区某楼盘开盘现场,贾先生一次定下了5套小户型房源。很显然,贾先生绝非是满足自住需求的普通购房者。出现这样的情况,该项目也绝非市场上的个案,而贾先生也不过是投资客中的普通一员。多个销售业绩良好的项目数据表明,随着郑州房地产市场的持续转好,优惠力度、低息贷款、市场收益等因素再度刺激了投资客那敏感的神经,一度绝迹于市场的他们纷纷回头,投资郑州楼市。

市场好转吸引投资客入场

郑州市房管局发布的数据显示,在今年3月份郑州楼市创下单月销售历史新高之后,4月份,市场依旧延续了这种热度,成交量基本与3月份持平,房价也上涨了289元。

市场的持续稳定与好转已是一个不争的事实。“这是吸引投资需求的关键。投资客回场是一个好事,表明市场在回暖。”王牌企业联盟董事长上官同君表示,在2008年,市场上基本看不到投资客的身影,因为那时的市场不具备投资的条件,国际金融海啸、股市的持续下挫等因素抑制了市场的投资信心。没有较好的价差、利差,自然就不会有较多的投资。

而目前,楼盘促销力度大、贷款利息低、客户收益率高,这些原因有效触动了部分客户的投资热情。

投资需求比重达一成以上

近期,投资客出现在各大楼盘的销售现场。利海·托斯卡纳、中原新城、丰庆佳苑等项目,投资需求的比重都有一定的增长。

“刚性需求在2、3月份集中释放以后,投资需

求也开始缓慢上升。市场一直在回暖,受到市场利好刺激的投资客,由过去的观望变成了现在的出手。中原新城的小户型和商业,投资客户都挺多。”负责中原新城销售工作的郑州同致行地产顾问有限公司项目经理王伟告诉记者,3、4月份,成交客户中投资兼自住以及纯粹投资的购房者显著增多,投资需求达到了10%以上,而在以前,这个比例是很低的。此外,利海·托斯卡纳项目销售主管牛书一向记者透露,最近利海·托斯卡纳的投资需求表现明显,占成交量的20%左右,“比2008年高太多了。”

投资客多来自周边县市

投资西区某项目的贾先生来自新密市。据他讲,房地产市场表现低迷,所以他们一直不敢出手。但是今年春节过后,市场出现反弹,且持续好转,给了他们入市的信心。

来自各项目售楼部的信息也的确是这样的。王伟说,投资客中,以登封、新密市的人为最多,他们大多对价格不敏感,只要市场稳定、地理位置优越,有较好的发展前景,就会出手。

在牛书一看来,投资客回场除了与市场回暖

有一定关系外,产品的较高性价比也是一个不容忽视的原因。此外,郑州的房价基本已经探底,下调的可能很小,因此,现在出手正是时机。

专家认为后市如何很难说

谈及投资客入场的现象,河南财经学院教授刘社认为,这很正常。

她说,现在是一个信息混沌、观点分歧的时期,股市1000点的上涨,很多人觉得不是反弹,而像牛市;楼市看起来也在回暖。

今年,郑州房地产市场新开工的楼盘减少很多,这就意味着两年之后郑州的房屋供应量会下降,这或许是房价提升的一个契机。一定会有不少人作出这样的判断,认为目前是一个机遇。

“但是,也有人预言,美国金融风暴的第二轮冲击波将在今年的9月或10月来临,会比先前的次贷危机来得更加猛烈。那么,它的危害和影响将有哪些呢?这还是预测。”刘社坦言,任何时候,人对市场的判断都不是一致的。无论是开发商,还是投资客,其实都是在赌明天。“两年以后是否能赚到钱,还很难说。因为‘一切皆有可能’。”

晚报记者 梁冰

本地楼市

金基置业 征集200名少儿轮滑高手

您的孩子喜欢轮滑吗?您希望您的孩子一展身手吗?那就来报名吧。即日起,由郑州晚报和郑州金基置业联合举办的“激情少年、张扬青春——维也纳森林少儿轮滑大赛”正式启动。现面向社会征集200名年龄在4-8岁的少儿选手。

报名时间是4月14日~5月16日。活动时间是5月16日下午16:00~18:30,活动地点设在中州大道维也纳森林项目处的维也纳广场。

评委现场对所有参赛选手的表演进行点评,并为每位参赛选手发放维也纳森林纪念品。当日,评出一等奖1名,二等奖3名,三等奖5名,并在当日举行颁奖仪式,颁发奖品及荣誉证书。 付晓

物业之争·观点篇

如今的《物业管理条例》中,已经将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”,从当初的管理到如今的服务,应该说是物业公司对业主关系更加合理而明确的定位。在很多业主心里,物业公司就是自己花钱聘请的,是一种服务与被服务的契约关系。然而现实中,业主与物业公司之间总是矛盾不断,甚至动粗,或者诉诸于法庭,最终暴露出种种难题。本期,“地产下午茶”栏目邀请了业内人士对物业矛盾产生的根源及解决之道予以探讨。

晚报记者 王亚平/文 赵楠/图

功能失调或缺失 物业矛盾易激化

过激方式不可取,个人权益应理性保障

记者:近两年,物业问题愈加凸显,甚至矛盾被激化时,出现双方骂脏话或者动粗的现象,那么出现该现象的原因是什么,个人权利应该怎样得到保障?

刘社:在物业管理中,业主委员会这个制度是刚刚起步,属于混乱无序状态。新商业住宅小区内业主属于生人社会,人们之间来往极少,成立业主委员会的自主意识不强,除非自己的利益被严重侵害,不得不抱团走在一起,为的是与物业管理公司抗衡,这才成立了业主委员会。在抗衡中,由于个人利益及公共利益得不到理想化解决,甚至业主委员会代表没能履行

职责,就容易引发口水之战。

于阳:物业管理是外来的东西,我们借鉴的是新加坡、英国、美国等国家的管理方式,但是他们已经历经多年的发展,民主化程度较高,但我们还是市场经济的初级阶段,物业管理才有10年的历史,一直到2003年国务院的《物业管理条例》明确颁布以后,要求物管分开,监管分离。也就是我们走物业管理市场化的时间还很短,政府职能部门的管理人员、物业管理企业从业人员以及业主的意识还没有上去,业主需要有一个自我管理的过程和利益平衡的过程,出现种种问题也是可以理解的,

人们需要逐步地接受这种新事物,并最终实现民主。

申继东:如果在物业管理中,业主权益没能得到有效保障,就应由业主委员会召开业主大会,由代表向物业公司提出建议。《物业管理条例》对于召开业主大会有两种规定,一种是定期会议,一种是临时会议。临时会议是20%以上的业主可以要求召开业主大会。而如果对现有业主委员会不满意,想更换,根据规定,更换业委会成员需要两个50%,就是业绩过半,人数过半,通过这种形式来更换,合法的召开业主大会,会使社区生活合理有序。



刘社 河南财经学院教授

政府是裁判长,而非运动员

实际上,政府在这个过渡阶段应该做裁判长,及时制止一些行为,把尚在萌芽状态的问题快速消除,用一种好的行为来取代不良行为,或者用规范的程序来避免不正规的程序。

除此之外,政府也应该加强培训与舆论宣传,让业主知道怎样正确行使自己的权益,也让从业人员了解管理细则,提供更完善的服务。

地认为一旦有官方较为合理的说法,自己则可以接受。

因此在物业管理问题上,政府应加以引导,现实中,政府职能部门却产生一种回避的思想。原来房管局对物业管理还较为专业,在把控、审理各个方面做得很好。但是现在他们把主要职责放到了地方政府的基层办事处,然而办事处人员又没有专业的处理物业问题的方略,这就导致了问题难以解决。



于阳 河南省物业管理协会会长

记者:在对已经激化的物业矛盾进行调查分析时,很难将责任完全归咎于其中任何一方,而是政府管理、物业服务及业主意识均有相应问题,对此应如何看待?

于阳:社区和谐是构建和谐社会的重要组成部分,政府要重视这个工作。业主和物业管理企业以及开发商之间经常因利益问题发生冲突,但是业主相信政府,中国的老百姓历史沿袭以来就是信政府的权威。大家会不自觉

实现基层民主,优化沟通平台

记者:物业问题的不断激化,容易导致社区房产的贬值,然而新问题又不断产生,在我们理性分析导致矛盾产生的根源之后,能否发现解决之道或者寻求一条可供参考的发展之路?

申继东:在出现问题时,不要单纯把原因归咎于某一方,而是要研究问题生成的原因,老问题随着发展已经找到解决之道,我们不需要继续探讨,比如逾期不缴纳物业费可以起诉。

而面对新问题,如果是相关规定不够完善,则需针对问题快速完善,任何法律都是在实际运用中不断修改,《物业管理条例》更需如此。同时,政府要加强服务职能,业主、物业公司之间要进行合理有效的理性沟通。

刘社:由于我国物业管理市场化运作的时间并不长,在探索发展的路上,可否把已有的几十年的单位家属院的成功模式总结出来运用到现行的业主委员会的模式里面。比如在每个楼栋选举栋长,建立基层组织,产生可信任的代表,最终成立业主委员会,通过业主大会或者是业主委员会的活动和机制,逐步把生人社会变成熟人社会,让业主们相互了解,这样在个人利益受到威胁时,业主委员会成员才能更好地帮大家维护权益。

于阳:业主可以绝对享受自己的权利,但解决社区问题的决策权却需要大家一起努力,所以只有实现基层民主,才能使所有的业主齐

心协力。实际上,物业管理公司也很欢迎社区能够成立一个科学有序的业主委员会,这样大家才能有一个沟通的平台与机制。

不过现在一些小区业主委员会与物业管理公司出现的矛盾在于理想化地追求物业服务的高性价比,比如少掏钱却想享受高端服务,不少物业公司都处于赔钱状态,而开发商却可以对自有物业进行补贴,这也是所谓“父子”关系受到认可的原因。

在现实中,也不排除一些物业公司服务管理不到位,规模小,人员素质差等。因此,从事物业管理服务的人员,也应提高服务水平与自身素质。



申继东 开物律师事务所(郑州)事务律师

时间:5月12日下午 地点:道可道茶舍会馆

现场直播·中原楼市网