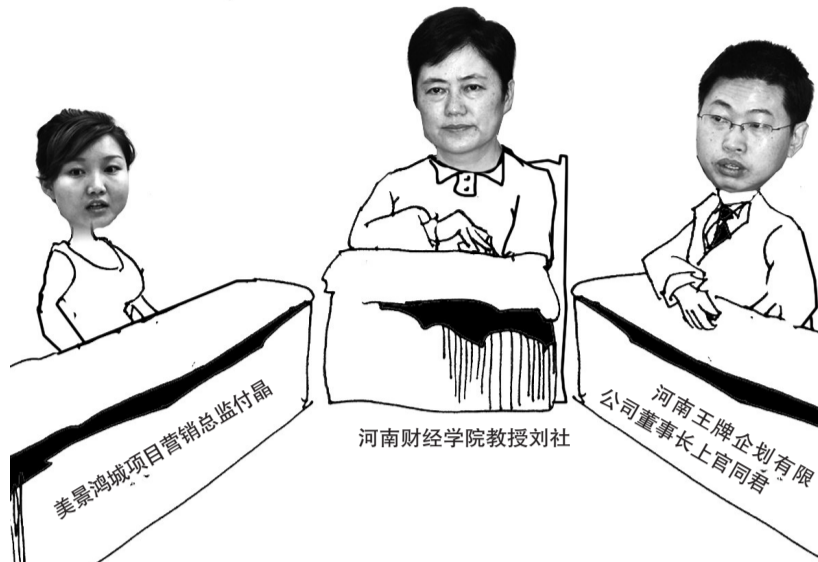


“三公示”助推楼市阳光销售

去年下半年,阳光销售成为开发商理性御冬的销售措施,被业界广为呼唤;今年,政府作出了实质性的举措,于7月1日开始实施《郑州市商品房预售信息公示办法》。从此,开发商需在商品房预售前、预售中、销售中进行三次公示。该办法能否助推中原楼市实现阳光销售?对此,记者进行了采访。

专家和业内人士普遍认为,该办法的实施可以让老百姓充分享有知情权,房地产业逐步走入阳光销售时代指日可待。

晚报记者 王亚平/文 孙昱/图



三公示,有利于实现信息对称

阳光销售就是公开房源、公开房价、公开优惠、公开承诺,该办法的实施是政府在倡导阳光销售方面迈出的可喜一步

河南王牌企划有限公司董事长上官同君表示,“阳光销售是新型的销售模式,它为开发商和购房者搭建了一个良性的沟通平台,让老百姓充分享有知情权。”

事实上,郑州阳光销售的雏形是2005年实施的联机备案制度,只要登录郑州房产网就可以一目了然地查询项目的销售状况,但在实践中,因为网民所占比例相对有限,所以效果一般。

针对已经实施的该办法,河南财经学院教

授刘社分析,《郑州市商品房预售信息公示办法》可以让老百姓明白置业、放心置业。预售前的公示,能够让社会各界监督这个项目是否符合预售的基本条件;预售许可后的公示,可以让消费者了解这个项目的总体情况;销售过程中的公示,让老百姓了解楼盘当前的销售进度,防止开发商捂盘。

业界人士表示,随着三公示制度的实施,阳光销售将会很快进入楼市。

“在销售中导入阳光销售模式是规范房地产销售市场的必然趋势,因此该办法的实施,对购房者来讲是一种保障和支持,不过却对房地产企业提出了更高的要求,让大家更重诚信、守信誉。”美景鸿城项目营销总监付晶坦言。

在他们看来,尽管该办法刚刚实施,不过可以肯定的是,商品房销售信息予以公示,将有效抑制由于房源信息不对称造成的恶意炒作和投机行为,降低购房风险。

有效实施,还需严格奖惩制度

新办法的实施,将有效改善房源信息不对称的市场弊病,但如何保证该办法的顺利贯彻和执行,成为业界最为关心的话题

《郑州市商品房预售信息公示办法》中规定,如果有开发商没有做到三公示,老百姓可以向房管局举报,他们会收集老百姓意见。

刘社坦言,“这样做还不够,政府的有效监督和奖惩措施,对办法的实施效果起着决定性作用。如果开发商没有依办法而做,将会受到

怎样的处罚也应该有明确的规定。如果没有这个规定或者只是处罚几百块钱,那么这个制度也将‘束之高阁’了。”

她还指出,“三公示”内容还不够细化,除了了解项目的开发商、建筑商等一些信息外,很多消费者还想了解建筑面积、实用面积、绿化情况、容积率、停车位等细节。如果将这些细节公

开亮相,公示内容并视同合同,购房者内心会有保障。

上官同君认为,开发商应该认识到,该办法的实施一是通过营销手法的升级换代来改善与消费者的关系,把购房软环境打造好;二是借此机会,让有品牌、有责任感的开发商亮出自己的招牌,反而更有利于销售。

导入阳光销售 助推营销升级

业内人士指出,只要能在销售过程当中少“玩概念”,多一些实实在在的服务,逐步走入阳光销售新时代则指日可待

上半年,全国楼市销售整体态势良好,但下半年的市场依旧难以预料,业内人士指出,导入阳光销售,将有效助推营销升级。

去年以来,郑州楼市“叫卖式”、“卖拐式”的营销手法依然普遍存在,开发商的社会美誉度依然不高。上官同君将眼下的商品房销售比喻为柜台销售,售货员高高在上,老百姓信息不对称。他说,“其实,房地产应该步入超市销售时代,让消费者有机会了解清楚商品房的情况,再予以挑选。特别是在下半年,在房地产大浪淘沙过程中,开发商如果能够导入阳光销售一定会收到意想不到的效果。”

“目前的市场及客户与2000年相比,有着非常大的不同。现在的客户在购房过程当中对房地产的了解逐步增加,此时开发商若再对客户进行一些不透明或者隐藏,可能会更不利于双方的交流和沟通。”付晶认为,大家都应将阳光销售作为房地产营销过程当中的一种创新,这样可以使客户更能够树立信心,这对买卖双方而言是一种共赢。

从开始的排斥到最终的自觉导入,真正实现阳光销售会有一个过程。业内人士指出,只要能在销售过程当中少“玩概念”,多一些实实在在的服务,逐步走入阳光销售新时代则指日可待。

一周资讯

河南房地产业商会 率先组织全省自查

7月2日下午,河南省房地产业商会组织了首次工程总监联席会,省内70余家主流开发企业工程总监联合倡议:自查自纠工程质量,确保业主安居乐业。

河南省房地产业商会副会长兼秘书长赵进京说,对不讲诚信的设计、原料供应、地探等工程质量主要环节的企业,将设立黑名单及时向行业公布。“下一步,河南省房地产业商会还计划设立试点,让业主委员会或组织购房准业主全程监督工程质量。”

梁冰

环渤海房产论坛 认为地产业需理性

7月4日,在房网主办的京津环渤海房地产论坛上,与会的专家学者、开发商代表就目前楼市出现的“抢地潮”、“泡沫论”等问题表达了自己的看法,认为地产业回归理性才是政府和开发商需真正考虑的问题。

中国房地产协会副会长兼秘书长朱中一在演讲中指出,“房地产需要的是理性发展,房企要研究房地产市场规律问题”,投资要保持合理的规模,房价定位也要合理。中房集团理事长孟晓苏认为,频繁出现的地王现象,会抑制需求,不利于楼市健康发展。

王磊



本刊与房管局联合开设 “房管热线”67889900

为服务市民,方便消费者,从上周开始,本报《第一地产》与郑州市房地产管理局联合开设“房管热线”栏目,该栏目将对“房管热线”0371-67889900接听到的相关问题,有针对性地作相关分析报道。

据悉,“房管热线”有专人接听,并对日常接收电话及录音内容进行登记、分类、统计汇总、编制报表、信息分析,并对有关问题及时转办、回复。自热线开通以来,每天能接到百余通电话,本期撷取三个典型问题进行刊登。

问题一:王女士想放弃经济适用房购买商品房,问补贴新政策的内容是什么?

答:郑州市内五区的家庭,如果在2007年12月31日前已取得《经济适用房购房资格证明》,并自愿放弃经济适用房购房资格转购普通商品住房的,对其购房面积90平方米以内部分给予每平方米600元补贴。

申请人持身份证、2007年12月31日前取得的《经济适用房购房资格证明》到市经济适用房管理中心申请,复核后由市经济适用房管理中心向符合条件的补贴对象出具《郑州市经济适用房购房补贴资格证明》。补贴对象持《经济适用房购房资格证明》、《郑州市经济适用房购房补贴资格证明》,在有效期内自主选择购买市内五区面向社会销售的普通商品住房(不含二手房),同时应履行与房屋开发企业签订的《商品房买卖合同》,缴纳相关购房费用。

补贴对象到市经济适用房管理中心申请期限截止至2009年12月31日,市经济适用房管理中心办理期限截止至2010年1月31日,区

财政办理补贴款项期限截止至2010年2月28日。

货币补贴凭房产证和购房合同实行即购即补,不购不补;所购房屋5年内不得上市交易;未满5年上市交易的,须全额退还按政策享受的补贴款项;所购房屋产权满5年后为商品房产权。

问题二:市民想卖房子,房子性质是房改房。市民想过户给买房人需要提交哪些资料?

答:可以携带以下资料到房地产管理局交易办证大厅进行办理。(金水、惠济、管城三区的房产到郑东新区办事大厅办理,二七、中原两区的房产到百花路建设路交叉口的办事大厅办理)

- (1)房屋权属证书(收原件);
- (2)郑州市(省直)住房制度改革委员会办公室批准文件(收原件);
- (3)省直房改房需提供《河南省省直单位出售公有住房(评估)审批表》;
- (4)出售公有住房协议书(收原件);
- (5)购房人员登记表(收原件);

(6)购买方有效身份证件(出示原件,收复印件);

(7)房屋分户平面图2份;

(8)其他所需要件。

典型案例:

郭女士反映,今年5月12日在市房管局办事大厅1楼5号窗口办理房屋所有权变更登记,工作人员收取其离婚协议书原件,郭女士认为这样不合理,称她办理其他很多事项都需要用到离婚协议书,办事大厅应该验原件收复印件,希望在领证时将其原件退回。

登记发证中心收到意见后与郭女士取得联系,讲明离婚析产手续按规定需提交离婚协议书原件存档。但为了方便群众建议其持金水区民政部门调档的复印件也可。郭女士当天送来盖有金水区民政局婚姻登记专用章的写明“与原相符”字样的离婚协议书复印件,随后,工作人员去市房产档案处调档换取了原协议,并通知郭女士领取了离婚协议书原件,她对此很满意。

本报记者