

# 拐 OR 不拐 市场亟需理性声音

## 正商新蓝钻 再创销售传奇

10月17日,正商新蓝钻在售楼中心荣耀开盘,再次掀起郑州房地产市场的销售热潮。截至下午19:00,正商新蓝钻共销售房源550多套,成交金额2.58亿元。继9月6日正商幸福港湾开盘热销、创造郑州楼市多项纪录之后,正商新蓝钻一期开盘即清盘,再次续写了正商地产销售传奇。这是正商地产追求品质地产结出的累累硕果,也是中原人民对正商地产充分信任的真实写照。

全玉梅

## 众厦实业 外省分公司成立

10月16日上午,“深圳十大品牌中介机构”众厦实业有限公司外省分公司成立仪式在河南省会城市郑州国际企业中心举行。

深圳众厦地产2009年年初进入中原市场,在错综复杂的市场环境下创造了首个项目伟业·中央公园的销售神话,经过7个月的市场探索与发展,众厦外省分公司已扩展成在中原地区拥有项目4个,从业人数60多人的分公司团队。

全玉梅

## 乐活时光之旅 完美绽放郑州

10月17日,由龙发装饰主办的“乐活·艺术家绽放2009 LOHAS 创意空间时光之旅”全国巡回活动郑州站在中州皇冠假日酒店开幕。河南省装饰行业管理办公室主任李立、龙发装饰集团工程管理中心丁常文、龙发集团品牌管理中心副总监杜奎、龙发集团品牌管理中心高级营销经理马岳、龙发装饰集团郑州公司总经理邹剑锋出席了本次活动启动仪式。

龙发装饰集团郑州公司总经理邹剑锋在活动现场致辞到,自2002年龙发装饰郑州公司成立以来,公司每一步的成长都与广大客户的支持和厚爱紧紧联系在一起,是中原父老共同托起了龙发郑州公司今天的成就。在未来的发展岁月里,龙发装饰会一如既往的以精湛的设计、坚实的工程、环保的材料、细致的服务、完善的管理为中原父老定制完美家居服务、创造舒适生活环境。对于本次活动,邹剑锋指出:乐活,作为一种生活方式、一种生活态度,它追求舒适、优雅、自然、自在的生活方式与人生态度。作为中原家装行业领航者的龙发装饰,就是要将这种清新、自然的生活理念完全的融汇到家装理念中去,为中原广大父老开创全新的生活空间。

乐活·艺术家绽放——2009 LOHAS 创意空间时光之旅,是继2008年龙发装饰“乐活·人·家——2008 LOHAS 家居设计原创大赛”成功举办之后的再一次魅力绽放。龙发装饰作为国内家居装饰领域颇具影响力的品牌企业,一直努力不断提升中国的家居生活品质,并不断推动中国高端家居设计的快速发展。希望通过此次活动的主办,乐活的生活理念与生活方式能够得到更为广泛的公众认知,并让更多的人来一起倡导这种品味与内涵并重的睿智生活态度,以及优雅、舒适、自然、自在的时尚家居潮流。

熊维维

如今的楼市,似乎经不起任何的波澜,一旦资金、政策、市场有了丁点儿变化,随之而来的即是无穷无尽的口水争论。近期,随着全国楼市交放缓,唱多派、唱空派、跟风派、骑墙派的不同言论再次充斥市场,受此影响,不少购房者变得丈二摸不着头脑。

晚报记者 王亚平

## 成交平淡 迅速引发楼市口水战

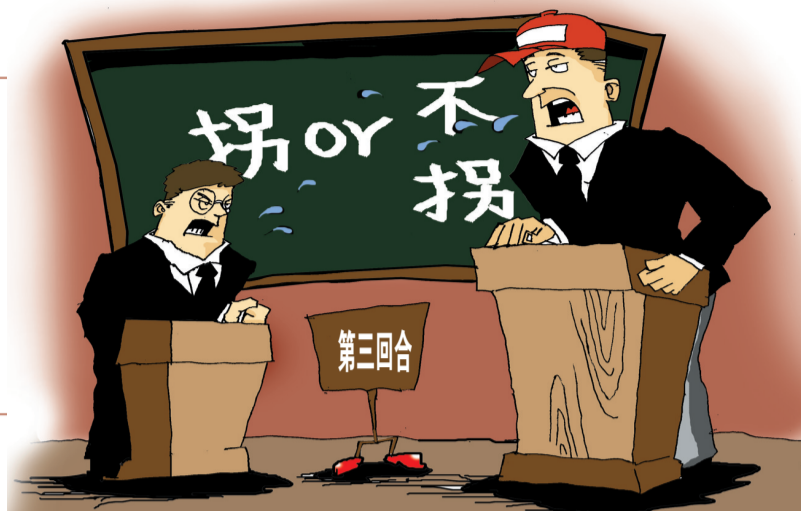
国庆过后,翻阅各大网站的楼市报道,对前景看法不同的口水之争再次上演。“国庆楼市低迷观望加重 预示变局开始”、“国庆之后楼市拐还是不拐”、“银十低开进入盘整期或成分水岭”等此类言论随处可见。

尤其是9月份的房地产销售数据的发布,不少城市从“量缩价升”逐渐演变为“量缩价也跌”的局面。郑州楼市自不例外,商品住宅销售均价9月份为4602元/平方米,比8月份的4643元/平方米下降了0.88%,9月份销售套数为10235套,比8月份的10409套下降了1.67%。

尽管幅度很小,但这一变化似乎也到了唱涨唱跌均相宜的阶段。于是乎,关于中原楼市的种种猜想也相继问世。“有人说跌,有人说涨,观点也都颇为肯定,我都不知道该不该现在买房,难道要观望一段时间?”原本打算国庆后买房的小陈再次陷入矛盾之中。

实际上,楼市口水战由来已久,近几年的房地产市场中,出现了颇为戏剧性的几大派别。如以吴疆为首的保房派或批崩派,博文的跟帖话语激烈乃至被骂,“依然保持大无畏的看多主义精神”;唱空派的坚守者中,易宽容乃中坚力量,其高调和言语的肯定性也遭到了不少“板砖”。除此之外,还有变法派、跟风派以及骑墙派等。网友根据其观点内容为他们归派纳类,为资本市场增添了些许娱乐气氛。

让购房者迷惑的是,那些扬言大涨或大跌的各路观点,并没有被验证。“即便经过十几个月的调整,郑州房价也没有明显的跌幅,更没有出现一批开发商被淘汰出局的现象,反倒是房价一不留神就涨起来了。”市民张伟抱怨说,“买房的时候总要先了解一些房地产市场的发展情况,不免受到一些言论的影响,尤其是关于房价会下降的预言,内心不自觉就会产生幻想,期待价格下调,不曾想浪费了时间,等来的却是涨价。”



孙昱图

## 买方迷惑 市场亟需理性的声音

由来已久的楼市口水战,影响着如小陈和张伟一样的购房者。其实,“如果能理智的看待楼市涨跌,争论何妨,都是百花齐放,百家争鸣,都是探讨楼市出路。”有业内人士强调说,“只要不跟风,不盲从,坚持透过现象看本质,本着为买卖双方负责的态度发表个人观点,对市场是利大于弊的。”

如该人士所言,河南省住宅产业商会秘书长赵进京表示:“房价降不降是要依据客观的数据做分析判断,供需关系及城市化进程速度都将左右楼市的发展,房地产行业更与经济发展、资金、政策等相关方面息息相关。我们应该基于市场现状及特征,给购房者理性的指导。”

历经2008年调整之后,郑州楼市在自住需求、改善性需求和投资性需求的共同作用下,

从“小阳春”到“回暖加快”,成交量大幅放大,房价也有所提升。河南王牌企划董事长称此为“恐慌性购买”,恐慌自然引发冲动,冲动必然会“过”,而从8、9月份至今量、价的细微浮动,正属于冷静后的修正。

赵进京认为,河南楼市受金融风暴、淡旺季的影响都不大,它主要跟人们的居住理念、生活习惯及需求有关。楼市稳定与否取决于城市化进程带来的住房需求量是否不断上升。他坦言,人们买卖房产不应太局限于当前或某月的楼市销售数据,“可能某一个月推出了大量的经济适用房,商品住宅的成交均价就会有所下降,但这并不代表楼盘的实际售价,如果人们仅以此做参照,买卖行为就可能受误导,一定要多去楼盘销售现场做真实了解。”

## 前景向好 郑州楼市发展空间大

在国庆之后,楼市的“拐点”说再次浮出水面,而且只要房价一下跌,人们就习惯与“拐点”联系在一起。

看楼市趋势有没有真正改变,需要看成交量和价格,但是在成交量的比较上,拿什么时间段作为参照物,其结果也将大不相同。以9月郑州市区商品住宅销售为例,销售套数较8月下降了1.67%,较去年同期却上涨了143.11%,环比与同比的结果可谓大相径庭,因此成交并没有真的萎缩,只是与之前几个月的疯狂相比回归了冷静。

河南正商地产营销总监张琼坦言,楼市在10月份会面临一定的销售压力,但对郑州房地产行业的发展前景依旧看好,新蓝钻项目较高的人气就让其增添了诸多信心。

在采访中,开发商对郑州楼市的信心如出一辙,他们认为,当前的市场较为理性,随着新开工楼

盘的增多,市场竞争压力的确逐步加大,但是潜在的刚性需求决定了郑州楼市还有较大的发展空间。

一篇关于《1月至9月全国房地产行业数据点评》的文章表示,房地产开发投资是影响经济复苏的关键,在经济复苏基础尚不稳固的前提下,政策面将整体维持偏松格局;因而行业的景气趋势将延续,房价将稳中趋升,开发商盈利将保持稳定快速增长。

“郑州楼市的长期向好,与城市经济发展密切相关,它不同于一线城市的价格起伏明显,更多地与城市化进程和人们收入的增多联系紧密,具备稳定性和持续性。”赵进京说。

对于当前出现的买地热,他则建议开发商不要把“鸡蛋”放到一个篮子里,土地储备没有或过多都不是好的做法,楼市受资金、政策的影响较大,房企都应该做到防范于未然,才能在发展的道路上走得更远。

## 维修基金过户更名 材料齐全即时办理



“房管热线”67889900

**问题一:**市民咨询房屋产权转移登记时,维修基金余额办理过户更名手续需要提交哪些资料?

**答:**办理维修基金余额过户更名手续需要提交以下资料:房屋所有权证(验原件收复印件)、房地产买卖合同(验原件收复印件)、原维修基金交存凭证(验原件收复印件)、转让双方身份证(验原件收复印件),以及法律、法规规定需要提供的材料。

**注:**若证件有效,材料齐全,即时办理。

**问题二:**姚女士想申请办理房地产开发企业资质,问需要提交什么资料?该如何办理?

**答:**申请办理房地产开发企业资质需要准备以下相关资料:

(1)申请办理房地产开发企业资质报告;  
(2)《房地产开发企业资质申报表》(一式四份)(可到郑州市房地产网开发企业管理版块中

下载,也可以向工作人员领取);  
(3)工商营业执照、组织机构代码证正、副本(验原件收复印件);  
(4)公司章程和规章制度(验原件收复印件);  
(5)验资证明(验原件收复印件);  
(6)企业法定代表人、总经理的身份证明和任职文件;企业经济、技术、经营等负责人的任职文件(验原件收复印件);  
(7)当年企业在册人员统计表;专业技术人员统计表和资格证书、劳动合同及社会保险缴纳凭证(验原件收复印件);  
(8)固定办公经营场所证明。企业自有房产证或郑州市房屋租赁证或郑州市房产租赁管理处备案的租赁合同(验原件收复印件);  
(9)外商投资设立的房地产开发企业除提供以上1~8项材料外,还须提供经济贸易行政主管部门的批准文件(验原件收复印件);  
(10)需要提交的其它材料。

准备完毕后,请将资料递交至办事大厅2楼72号开发办业务受理窗口,我们的工作人员会为市民办理相关手续。

**问题三:**市民咨询离婚分割共有房屋需提供什么材料?

**答:**办理离婚分割共有房屋需要提交以下资料:郑州市房屋所有权转移登记申请书、申请人有效身份证件及离婚证(验原件收复印件)、房屋所有权证、离婚协议书或法院判决书(民事调解书)、房屋分户平面图2份、其他必要材料。  
**注:**(1)离婚分割共有房屋可单方申请,申请人无法提交房屋所有权证的,可提交房产档案馆出具的该房屋权属证书的存根复印件或登记簿复印件;(2)离婚协议书应加盖民政部门相关印章;(3)经法院判决或调解离婚的,可不提供离婚证,申请人应出示法院判决书或民事调解书的原件并提交复印件。

准备完毕后,请将资料递交至办事大厅2楼72号开发办业务受理窗口,我们的工作人员会为市民办理相关手续。

**问题三:**市民咨询离婚分割共有房屋需提供什么材料?

**答:**办理离婚分割共有房屋需要提交以下资料:郑州市房屋所有权转移登记申请书、申请人有效身份证件及离婚证(验原件收复印件)、房屋所有权证、离婚协议书或法院判决书(民事调解书)、房屋分户平面图2份、其他必要材料。  
**注:**(1)离婚分割共有房屋可单方申请,申请人无法提交房屋所有权证的,可提交房产档案馆出具的该房屋权属证书的存根复印件或登记簿复印件;(2)离婚协议书应加盖民政部门相关印章;(3)经法院判决或调解离婚的,可不提供离婚证,申请人应出示法院判决书或民事调解书的原件并提交复印件。

晚报记者 梁冰