

第十八届郑州住交会特别报道

# “繁荣下 房企应居安思危”

## 住交会上房企老总纷纷表示,楼市必将迎来“理性发展”时代

一周资讯

### 省市领导莅临永和 International 广场视察

4月1日上午,省市有关领导一行莅临位于郑东新区金水东路与民生路交会处的永和 International 广场进行视察。

该项目的整体设计以工字形结构布局,宽达147米的双弧线设计使得大厦形如一艘整装待发的航空母舰,是中原首屈一指的集奢华五星级酒店、豪华写字楼、国际商务配套、五星级物业服务为一体的豪华写字楼。此次省市领导莅临永和 International 广场,不仅对永和置业多年来品牌发展和项目进行了充分肯定,更对永和 International 广场这个“地标性”地产项目的发展寄予厚望,希望继续发扬风格,使永和 International 广场真正成为为中国中部写字楼代表之作。

赵蕾

### 2010 郑州市家装工程大会检活动启动

4月2日下午,市装饰装修行业管理办公室在河南饭店举行了郑州市家装工程大会检活动的启动仪式。据活动负责人介绍,本次活动以“倡导绿色装修,打造精品工程,提供优质服务”为宗旨,为全面检验和提高我市家装企业的设计、施工水平以及综合管理能力,也为帮助装修的市民把好质量关,减少装修纠纷,让市民省钱省心省力,轻松家装,健康消费。

市装饰办负责人介绍,这次家装大会检由专业评委会负责对所有工程的设计、施工、材料使用等进行全过程监督、指导、检查和考核评比,报名参与活动的消费者,可以亲自参加由装饰装修设计、施工专家共同组成大会检评审专业委员会。

万佳

### 北京楼市迎来“大阳春”

3月30日、31日两天,期房网签量分别达到719套和792套,已经恢复到去年3月楼市小阳春的前期水平,而存量房(二手房)网签量更是达到惊人的2273套和1971套,不但超过去年同期水平一倍有余,3月30日2273套的单日网签量更是创出北京二手房交易的历史新高。4月1日和4月2日二手房的网签量也分别达到1189套和1045套,而且北京市4月4日的存量房有25948套,比去年同期存量房高近一倍。对此,北京联达四方房地产经纪公司总经理杨少锋表示:“北京楼市迎来的已经不是‘小阳春’了,很可能是一个‘大阳春’。”

中国经济报

### “穗七条”出台楼市不跌反升

广州“穗七条”出台一周左右,本来想给楼市“降温”的政策未能立竿见影。根据阳光家缘显示,上周广州一手住宅网签套数为1777套,环比上周增加48%,亦是3月以来成交套数最多的一周,总成交金额达16亿元,日均签约量达254套。

此外,4月初一些新楼盘都在上调价格。房价未受到政策调控影响回调,让投资客担心房价继续上涨提前出手。

业界指出,政府近期出台的多项措施,如二套房贷收紧等,表明决策抑制投机性购房及防止房价过快上涨,预计短期内房价涨幅将有所放缓。

信息时报

### “防胀”预期助推深楼市飞涨

经历1、2月份的消沉,3月深圳楼市新房、二手房成交均出现爆发式反弹。《世联周报》显示,深圳上周新房成交963套,二手房市共成交2630套,均在高位上继续攀升。据中原地产的监测,现在深圳楼市投资客增至四成,如果将带有“投资打算的自住客”也算在内,这一比例甚至接近六成。

坊间流传,房价和物价的上涨正是通货膨胀的表现之一,尤其是前者,说明大量资本仍在追逐稀缺的资源以求保值和升值,地产成为最佳的释放渠道。正是在这一轮“防胀”的推动下,深圳楼市迎来新一轮上涨行情。

深圳商报

市场回暖一路小跑,一线房企“盯梢”郑州,面对2010年中原楼市愈加激烈的市场竞争,本土房企应怎样应对……在第十八届郑州住交会上,难得一聚的房地产企业老总,就以上话题发表了真知灼见。

晚报记者 梁冰 王亚平 袁瑞清/文 赵楠/图



#### 1万元房价是个别现象

申仕禄 郑州市长城房屋开发(集团)有限公司董事长  
“应该说,房价是随着人们生活水平的提高、物价的上涨而增长的,是市场经济发展的产物。”申仕禄表示,1万元以上的房价于郑州来说是个别现象,指的是郑东新区的楼盘,不具有普遍性。在周边省会城市中,郑州的房价处于倒数位置,并不算高。低收入市民的住房可以通过经济适用房、廉租房等途径来解决。

在申仕禄看来,郑州的房地产市场还有最后两块蛋糕可分,那就是城中村与旧城改造。这两方面的改造将有效改善区域及城市面貌;增加商业体量,为郑州提供可持续发展的经济基础;同时也改善了市民的居住环境。

#### 繁荣下房企应居安思危

张子玖 郑州未来远大置业有限公司总经理  
对于一线房企“围猎”郑州的趋势,张子玖认为这是一个好事,对市场的发展有利,因为有竞争才能有发展,中小企业有了压力才能站在市场高度考虑问题,也只有如此,本土房地产企业才能走得更远。

无论市场是好还是差,作为房企都应该练好内功,把产品做好,把服务跟上。尤其是在当前市场好的时候,更应该规范自己,居安思危。目前的市场需求旺盛,张子玖说,对于自住的购房者来说,任何时候买房都不会后悔,能出手时尽量出手,只要准备好就勇敢购买;否则,三五年之后一定会后悔。

#### 地王频现打碎市场观望

孙军展 河南振兴房地产(集团)有限公司副总经理  
从去年下半年开始,楼市仿佛又回到了火

热的2007年,连夜排队、买房像买白菜一样的情景重现郑州楼市。一方面是由于全国经济的回暖带动了房地产行业的升温,另一方面则在于刚性需求的集中爆发。尤其是全国地王的频出,彻底打消了购房者的观望与期盼,令市场又呈现一片“炙热”状态。市场需求、土地、房价,三个因素相互作用,导致了房价的一路攀升。

由于政府保障性住房、限价房供应量的加大,孙军展预测,今年郑州的房价会比较平稳,稳中有升,涨幅不大,但上升趋势是一定的。

#### 竞争有利良性市场形成

廉伟 河南省城开集团副总经理  
近期,“大鳄入郑”的消息沸沸扬扬,恒大、万达等这些来自一线城市的房产大佬给中原楼市带来了新的冲击和影响。在廉伟看来,随着大公司的不断扩张和本土房企的快速发展,行业的竞争性在逐步加大,这样更有利于一个良性市场的形成。

谈及当前老百姓最关心的房价问题,他坦言,因为今年的市场存量房不多,新建房源又相对较少,土地供应紧缺,同时市场需求保持稳定甚至有所增加,这样就导致了供小于求的现象出现,价格自然会随之上升,“不过还是希望房价的上涨能够稳一些,这样更有利于郑州房地产行业的长期发展”。

廉伟对郑州房地产市场的未来发展充满信心。他认为,当前郑州的房价在省会城市中依然处于后几名,还会有一定的上升空间。

#### 政策有利市场公开透明

王刚 郑州新长城房地产开发有限公司副总经理  
在王刚看来,近期楼市政策的出台,更强调

房地产市场信息的公开和透明。因此,他认为,在每个开发商对前景有了明晰判断后,都会在强化内功上做足工夫,开发出适合人居的好产品,买卖双方的沟通也会更为流畅。

“现在的需求依然很强劲,不止80后,一些90后也已步入购房大军,需求的持续增加,将推动中原楼市实现长久稳定的发展。”王刚坦言。不过在对郑州各区域未来作以分析时,他对郑州西区的发展充满信心,他说,西出站口投入使用和地铁的开通,使人们感受到了西区的便捷,尽管西区房价已经有较大幅度的上涨,但与郑东新区房价相比,西区的价格仿佛又是一个“洼地”,这或将引起买卖双方的关注和追捧。

#### 土地供应决定房价上涨

田栋 利海集团郑州托斯卡纳项目总经理  
前段时间,监管层下令78家央企退出房地产市场,对此,一些业内人士乐观地认为此举会为当前火热的土地市场降温,进而缓解已高涨的房价。不过,在田栋看来,寄望此举来缓解高地价和高房价并不现实,地价过高,主要原因还是在于供应不足,“就算央企不拿地了,民企也会竞相拿地,在土地供应量仍旧不足的情况下,土地价格走高是肯定的。”他认为,未来土地价格会继续走高,因此,民企可能会联合拿地,以分担越来越高的拿地成本。

鉴于对地价的认识,田栋预测未来两三年郑州的房价可能会上涨到8000元/平方米左右,在他看来,目前一线城市楼市的状态,可能就是5~10年后二三线城市的状态,郑州楼市还有很大的发展潜力。



## “被交房”“被规划”“被验收” 专家支招购房“被动式”

虽然3·15消费者权益日早已过去,但是本报的购房维权热线67655398依旧热得烫手。最近,记者整理出一些较有代表性的案例,走访了本报“购房维权大使”,中国验房师管理协会河南分会副会长张新全、开物律师集团(郑州)事务所律师申继东为购房者全面解答,以期对购房者有所帮助。

本报记者 梁冰

#### 案例一:交房条件不足 谁负责

开发商承诺2009年5月交房,且目前对外宣称“已交房”。但是业主认为,该社区根本不具备交房条件。因为本应由5部门进行联合验收的交房程序,现在只有两个部门(建设单位和监理单位)的验收合格证明。另外,该小区内建筑垃圾遍地,车库尚未建好,天然气未通,两部电梯其中一部尚未安装……与开发商协商未果,市民董先生只好求助热线。

律师解答:通常,买卖双方签订房屋买卖合同时,都会明确约定交房时间、交付标准及开发商逾期交付房屋时应支付的违约金的具体计算方法。在合同签订后,开发商应当按照合同约定,将符合交付使用条件的房屋按期交付给买受人。显然,董先生购买的房屋尚不具备交房条件,董先生除了可以要求开发商交付符合约定条件的房屋之外,还可以要求开发商支付逾期交房的违约金。

#### 案例二:景观房观景难 合同违约

买房的时候,开发商告诉刘先生,他买的房子是社区内最好的观景房。从沙盘上来看,也的确如此。然而,在临近3月底交房时李先生发现,自己房子的卧室前多了一道景观墙,别说观景了,连采光都成问题。找开发商询问此事,被答复说“就是这样”。但是刘先生说,沙盘上的景观墙离他的房子很远,现在开发商改变了景观规划,让他最初的喜悦变成了烦恼。

律师解答:一般情况下,房屋买卖合同应对规划、设计变更进行约定,如果经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致影响到买受人所购房屋的质量或者使用功能的,开发商应当及时通知买受人,买受人可以作出是否退房的选择。倘若开发商的说明允诺未载入房屋买卖合同,但内容具体确定,且对买卖合同的订立及价格的确定有重大影响的,应当视为合同内容,开发商违反的,应当承担违约责任。

#### 案例三:房屋维修难题 终获补偿

验房师受业主委托,到某社区对一套面积为263.3平方米的联体别墅进行查验,这套房本该2007年交房,业主去收房时发现了一些问题,然后让物业维修,维修的结果一直不满意,又陆续发现了新的问题,就这样一直维修到现在,房子仍未维修好,令业主十分头痛。希望能通过专业的验房机构对房子进行一次全面的查验,以便于将问题全部发现并及时解决。

验房师回应:经过近一天时间的查验,问题密密麻麻地记录了7页,经整理后问题多达140多项。业主将验房报告交给开发商,几天后业主接到了售楼部人员的电话。业主表示不想再让物业继续维修,因为已经修了两年多,不知会是什么结果,遂提出自己找人维修,开发商表示同意。于是,业主将早已准备好的一份详细的房屋所存在问题维修成本的核算表(包括维修成本、延期交房的赔偿、误工费)交给了开发商,后经过几番论证,业主最终获赔数十万元。