



房贷新政 开发商切莫自摆乌龙

“人不能两次踏进同一条河流”，而中国楼市却是个例外。近日，国务院有关房贷的政策接踵而至，先是二套房贷首付不低于50%，利率为基准利率的1.1倍，又是暂停发放购买第三套住房贷款。房价究竟会像2007年那样“应声倒地”，还是会像2009年那样“报复性增长”？我们不得而知，但必须承认，这次调控是中国楼市有史以来，最动真格、最有力度、最具针对性的举措。

面对新政，北京、上海、深圳等一线城市迅速高位刹车，再现“抛售”、“降价”端倪，而素有中国十大“抗跌”楼市的郑州也发生着细微的变化。近日，郑州某小户型项目负责人向笔者坦言，新政将剥离一部分投资客户，随着观望情绪抬头，项目周期将会延长。

然而“未雨绸缪”的仅仅是少数，在开发商普遍“不差钱”的今天，他们宁愿相信刚性需求为主导的郑州定能化险为夷。即便再遇寒冬，“一件羊毛衫”足以御寒。更有专家打气说，信贷紧缩政策是短期行为，等政策松绑后一定会形成新一轮房价上涨浪潮。

开发商，请掐一下自个儿的大腿，该醒醒了。

纵观近两年楼市走向，舆论两次误读《政府工作报告》绝对是集体自摆乌龙，去年两会将“对符合条件的第二套普通自住住房购买者，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策”误读为“政府松绑二套房贷政策”；而今年两会“抑制投机性购房”与以往相比少了“投资”二字，于是大家认为国家改变了对投资购房的态度。在强大的升值预期下，房价飙升，投机盛行，消费者甚至认为市场“总理说了不算，总经理说了算”。

这种近乎疯狂的形势，直接挑战政策的底线……于是，中央在多次严词表态后终于祭出史上最严厉的调控手段。

对此，开发商要清醒的认识，如今房价的疯狂和累计的泡沫已经危及社会的稳定，坚决调控没有半点退路和侥幸。唯有强化内功，树立品牌，及早改弦易辙，才不会在市场的洗礼中输得太惨。

王磊

严控预售 点中高房价死穴？



某在售楼盘

新闻回顾

住房和城乡建设部近日发出《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》。通知要求商品住房严格实行购房实名制，认购后不得擅自更改购房者姓名。有专家称此新政点中了高房价死穴，势必带来房价的下跌。

通知要求今后未取得预售许可证的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售。

对已经取得预售许可证，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，进行严肃查处。同时，明确了房地产经纪机构和执业人员的各种违规行为，包括炒卖房号，在代理过程中赚取差价，通过签订“阴阳合同”违规交易等。

通知强调，健全房地产市场监督管理机制。各地要通过房地产信息网络公开等措施，加大对违法违规行为的查处力度，尤其对退房率高、价格异常以及消费者投诉集中的项目，要重点核查。

记者视点

购房实名制可在很大程度上打击投机、投资性需求，也能在很大程度上抑制官员购房。这也将很大程度上降低购房需求，从而缓解各地供小于求的现状。强化预售方案管理，便于增强开发商的责任意识，在很大程度上降低开发商销售欺诈的可能。预售款第三方监管将在很大程度上增加开发商的资金压力，将令开发商加快推盘速度并降低获利预期，这样，将利于房价理性回调。

由于消费者在商品房预售期间很难直观地看到房屋品质及相关状况，在购买时就存在相当大的风险。一旦政府能够加强预售商品住房交付和质量监管，消费者在购房时就能在很大程度上降低风险，在严格的监管下，开发商们也必将加强质量管理和责任意识，从而利于其理性经营，实现更长久的发展。

此新政一旦贯彻执行，开发商必将更加注重品质管理，注重企业的长远利益。这样，就会摒弃暴利心态，利于其理性定价，房价下跌才有了可能和基础。

尽管在业内人士心中，住建部此番新政，点中了高房价死穴，但是每一次新政的出台都是对政府执行力的拷问，如果能依据政策而严格行事，查处有力，就是对市场疯狂心理的一种震慑；反之一旦流于形式，老百姓的信任也将大打折扣，房价的下跌也会成为一种遥不可及的幻想。

王亚平

中原百姓广场举办税收宣传演出

4月16日，郑州市二七区国家税务局携手郑州鸿盛商贸有限公司在中原百姓广场举办了一场以税收宣传为主的大型文艺演出，吸引了成千上万大中小企业、个体工商户等纳税人。

二七区国税局的工作人员表示，在经济逐渐回暖的形势下，为了弘扬构建和谐企业，建立

全新的沟通渠道，促进社会经济的发展，该局与郑州鸿盛商贸有限公司共同在位于嵩山路南三环的中原百姓广场以“税收 发展 民生”为主题，以全国发票换版为契机，以文艺演出的形式向广大商户进行税收宣传。

据了解，活动宣传内容主要有发票换版、发

票真伪鉴别、发票领购、发票使用常识等税收知识，除了在广场设置税收政策咨询台、发放税收宣传单外，还以歌舞、小品、游戏等形式将税收知识贯穿于文艺演出、游戏当中，让广大纳税人在娱乐中了解与自己息息相关的税收政策。

宋媛媛

威尼斯水城：“三方”保障倾情服务业主



随着人们生活水平的提高，大家对“家”的概念定位越来越清晰，也越来越苛刻。在郑州今年的3·15消费者投诉中，有近五成消费者对开发商不对板、擅改规划、虚假承诺等方面表示不满，并对物业管理公司的服务水平提出质疑。在消费理念日益成熟的今天，如何更好地满足业主要求？成为各家楼盘普遍关注的事情，本期让我们走进威尼斯水城，从景观、配套和物业三方面感受家的温馨。

水系景观，再现“威尼斯运河”

走进威尼斯水城三期亚德里亚湾，长达500米的人工运河及两岸景观犹如中西合璧的意境长廊，意蕴深长……笔者看到，一位业主导游一般给身边的朋友介绍着小区的风光和服务，朋友则不住地点头认可。“朋友看了我的房子很满意，也打算在这买房，今天我带她来参观一下。”

“威尼斯水城通过建筑和景观营造威尼斯的生活体验，旨在打造出形神兼备、浑然天成的水城——威尼斯，让业主生活在自由、浪漫和艺术之间！”销售经理宋可开门见山。

他说，威尼斯这个水上小城之所以能够承载着人们对于居住的所有浪漫遐想，不光是旖旎的运河风光，更重要的是生活在这的自由、浪漫及无处不在的艺术气息。因此，威尼斯水城

将通过深入挖掘威尼斯的内在含义以及亚德里亚湾的精髓，赋予小区更深层次的精神内涵。

据介绍，项目三期亚德里亚湾景观整体营造水系面积1.5万多平米，社区中央横贯东西，将模拟威尼斯大运河营造一条长达500米宽达60米的大型水景人工运河，网状水系勾连整个小区。社区以人工运河为景观横轴，沿河设立刚多拉广场、飞狮广场，更有生态景观小岛、各色亲水平台、水景廊架、拱桥、步桥等分布其间，将完整再现靓丽的威尼斯运河水景。

配套完善，业主生活很便捷

走进威尼斯水城另一个感觉就是，生活很方便。小区内不仅各种生活商店可以实现就近选购，而且娱乐设施一应俱全。闲聊之期，约三

五个朋友，下盘棋、唱首小曲，在威尼斯水城都成为最真切的享受。

“社区在运河东端规划建设大型水景会所，会所周围安置网球场、羽毛球场及露天游泳池。”宋可介绍，“会所内设有台球、乒乓球、健身房、棋牌室、茶社、咖啡厅等各色生活娱乐设施。社区的商业形成开放式的大型block，为业主营造形成浑然一体的城市生活体验。”

位于社区西面的西入口处联通三期商业街，人车分流，南北两侧人行通道，设置特色景观绿化带和休憩坐具，叠水瀑布两侧双拱门设计，连接入口临河亲水景观广场及小区人行通道，多向出入选择，将出入口交通功能与观景、休闲合理融合，营造威尼斯独有的轻松惬意。

此外威尼斯水城优势还在于所处区域优势

也很明显——位于适合居住生活的西区，周边教育、金融、医疗、购物及休闲娱乐配套齐全，交通便捷。目前有12条公交线路可供出行选择，而且在社区附近快捷公交正在修建中，再过一个月即可通行；地铁1、3号线在为日后的出行提供了多项选择。

物业服务，为每位业主建立档案

“当人们不再满足于‘居住的只是一套房子’的概念时，服务的重要性便浮出水面。”物业部经理汪文磊言语中透露着专业与严谨。

汪说，物业管理的职责就是为业主创造一个健康、和谐、环保的居住环境。戴维斯物业管理公司以“用心为业主着想，尽力让客户满意”为管理服务理念，确保服务的每个环节都能够受控，并在体系的闭合循环中良性运转。

在物业管理处，笔者看到，大门口贴满了各种温馨提示，把近期发生的不利于业主生活的事项以提示的形式告知业主，避免了说教的强硬，多了一份关心与呵护的温馨。而在戴维斯物业管理公司的墙壁上则挂满了各种近期的感谢信，“服务质量一流、关心居民生活”、“最令人尊敬的团队”……

在威尼斯水城，每一位业主在物业管理处都有单独档案夹，成立了档案室；对于业主反映的问题，值班工作人员都进行了登记，填写工作日志，并将个人跟进及处理情况填写清楚，在下班后还需要领导对每天的工作进行批复，确保了每一个问题的及时的解决到位。

袁瑞清