



地产会客厅

主持人:陶 静

特邀
嘉宾

焦作和兴房地产开发有限公司营销总监
焦作钰鑫置业有限公司营销总监

高 强
张 涛

新东润地产焦作公司营销总监

李纪忠

焦作日报

主 编 原晓蕾
执行主编 孔刘栋

焦作日报社房地产事业部《焦作房地产》编辑部

年末信贷收紧 影响楼市几何？

这厢开盘优惠，那厢认筹好礼，近日的焦作楼市可谓是红红火火、热闹非凡。然而，进入第四季度，全国各地频频传来房贷收紧的消息，有报道称，目前北京、上海、广州等一线城市已有部分银行取消首套房贷优惠，甚至年内拒绝放款。记者近日在我市各大银行了解到，我市一家银行已经从9月份开始停止办理房贷业务，还有其他银行的首套房贷利率也在基准利率的基础上上浮5~10%。在如今货币政策日益趋紧情况下，对焦作楼市会有哪些影响？地产企业和购房者又该如何应对？本期《地产会客厅》邀请了我市多位房地产业内人士，一同探讨这一话题。

主持人：现如今，一边是持续上涨的房价，一边是逐渐收紧的房贷，是否会将购房者再度逼入观望的境地？

高强：年底房贷收紧是银行前紧后松的惯例，虽然今年有所提前，但央行并没有统一发布关于房贷政策调整的消息，只是各家银行根据自身

业务结构的调整，对个人房贷业务表现出一定的差异。但从短期来看，并不会出现大格局的变化。在明年年初基本上会回归到正常状态，所以对于买房者会有部分影响，可能会延迟放贷但不至于影响最终的购房计划。

李纪忠：一方面，此次房贷收紧是因为前三季度银行房贷业务增量明显，造成其存贷比失衡，所以此次房贷收紧可以说是个别银行因为所经营业务的必然调整，属于一种常态，不代表政策调整；另一方面房贷的收紧对焦作市场的影响不大。面对强大的刚性购房需求，即使优惠降低，有购房需求的群体还是要买房，而且从这几次调控和量价齐涨的发展现状证明，目前刚需客群已经启动。我们可以举个例子，假如购房者判断房价一年上涨10%以上，而房贷的利率只是上浮了1%，理性的人即使是付出更多利息成本也要先买下房，以此来锁定购房成本。所以说来，在房价持续上涨，房贷逐渐收紧的情况下，该买房的还是会买，而

房贷利率的上涨，只是增加了刚需群体的经济压力。

张涛：从我市的房价来说，焦作的房价是平稳增长，没有出现过快猛涨。不同的地段、不同的产品，价格高低不同，适应不同的购买群体。全国范围看，经过了一段房地产销售热潮，又期待调控房价的呼声，可能再次出现了市场观望，根据以往经验，每次观望过后都会出现新一轮的量价齐涨现象，每一个购房者根据自己的情况果断决定。

主持人：在这种情况下，对焦作楼市是否会有影响？

张涛：经过所谓“金九银十”的红火销售，房地产进入了淡季时期。每到年底，各家银行都会出现放款缓慢，甚至停放的现象，但房地产市场不会因此出现明显的变化。现在，随着城市化进程的推进，对房地产来说也是机遇，存在良好发展的潜力。并且，中央已经定调“保持房地产市场的平稳发展”，短期内房地产市场应该不会出现大起大落的现象，房地产

行业能够为社会发展做出积极的贡献。

高强：目前，焦作的房地产市场尚处于一个比较平稳健康的状况，并未同一二线城市般有比较大的波动。由于家庭经济结构的影响，刚需和改善住房占的比例相对较大，市场对房地产的自我调控仍然引导着焦作房地产市场的稳定发展。但随着经济条件的改善，房产投资逐渐升温，必然会引发房地产市场格局的微调。

主持人：地产企业和购房者又该如何应对？

李纪忠：纵观房地产行业的十几年发展，可以发现即使是市场低迷期，也只是房价增速减缓，但是从未停止过增长。无数市场经验表明最佳的投资时候便是在市场表象低迷的时机购买，因为这个时候，供应量相对充足，可选房源较多，价格处于暴涨前的稳定期，堪称最佳投资时机。一旦市场回暖，观望最严重的刚需客户开始纷纷出手，价格便会出现井喷式飙涨，加之买涨不买跌的心理助

推，在价格增加的同时可选产品也较少。所以，在这种时候，地产企业应该心无旁骛的专心做好建筑产品，购房者应看准品牌、看准时机，选购市场最高性价比的产品。

高强：无论政策如何调控，前提都是保护刚需和改善性需求，目的是遏制投资需求。所以地产企业在开发之初，要根据整体房地产市场的发展，结合自己的节奏去做产品，在产品设计配比和整体规划上的侧重性要把握准确，在稳中求发展。无论何时细抓工程 and 产品质量，努力提高服务，把客户需求放在首位。对于购房者来说，要根据自己的家庭需求状况和经济状况购买。如果是刚需购房，则要根据家庭经济状况审慎选择合适的房子。在经济状况宽松的情况下，客户也可以将房产作为家庭的一部分投资，不过在选择的时候综合开发商开发状况、项目位置配套、后期的增值空间等因素，来保证自己投资的收益。

点滴真情 拳拳爱心

赛纳溪谷为小区白血病患者组织捐款

本报讯（记者秦秦）“谢谢，谢谢大家。感谢锦隆建开置业公司，也感谢所有关心帮助我们的朋友。”50岁的申小玲含热泪一次次向每一位捐款者鞠躬致谢，为了患白血病急需救命钱的孙子小冬辰，也为了能够重建自己温暖的家。

昨日11时，在赛纳溪谷小区东门口，一次具有特殊意义的捐款活动吸引了不少好心人慷慨解囊。据小区物业负责人介绍，申小玲是该小区的业主，今年6月下旬，她的孙子小冬辰被确诊为白血病，不满3岁的小冬辰现在和父母长期待在郑大一附属医院，等待家人凑齐救命的钱。该小区物业公司了解情况后，马上在小区内的宣传栏上张贴了求助信息，小区所在开发公司焦作锦隆建开置业也第一时间组织了这次捐款活动，号召公司全体员工及小区业主爱心助捐，以尽绵薄之力。

申小玲今年不到50岁，自从孩子被确诊为白血病后，迫于骨髓移植的高额费用，不分昼夜靠搬运水泥沙挣钱的她看上去老了许多。“孩子的爷爷和奶奶都患病在家，长年吃药，如今孩子得了这个病，对于我们来说，更是雪上加霜。孩子的爸妈为了照顾他，也把工作辞了。如今不得已向社会发出求助，希望大家能帮帮我们。”一提到孩子，申小玲伤心不已，“我家住在赛纳溪谷小区，为了给孩子医药，不得已

决定把房子卖了，也希望有购房意愿的朋友能打13503910823联系我。”

焦作锦隆建开置业有限公司在承担城市建设，改善人居环境之余，还不忘社会责任，关怀业主，为民营企业承担社会义务和责任做出了表率。“远亲不如近邻，公司组织这次捐款活动，希望通过小区业主和公司全体员工的点滴爱心，

尽可能地帮助小冬辰和他的家人，也祝福他早日康复”。该公司总经理何远志表示。

下图为焦作锦隆建开置业有限公司总经理何远志代表公司正在为小冬辰捐款。

陶 静 摄



『绿都·叠翠园杯』焦作广场舞大赛火热报名中

时而摆手转身，舞步整齐，动作流畅，极富节奏感，获得了现场观众阵阵掌声。

绿都·叠翠园解放区核心生活圈一方静谧之所，毗邻三维、百货商圈、东方红广场，焦煤中央医院近在咫尺，配套齐全，生活氛围浓郁。2期瞰景小高层，简欧建筑风格设计，精心雕琢三重叠彩景观，静揽绿意无限，动赏步步为景。户型设计上，汲取一期精髓，为适婚一族分别量身定制甜蜜系、幸福系两种婚房系列。甜蜜系76㎡时尚两房，幸福系89㎡全能三房，契合人体工程学设计，巧妙布局，功能齐全，为甜蜜一族婚房置业首选。

本次活动由绿都·叠翠园、绿都会发起，由聊宅网、新浪乐居等多家单位共同协办，契合健康、和谐、缤纷、幸福四大社区精神的同时也意在带动全民健身运动，进一步提高城市品位，活跃和丰富焦作人民群众文化生活。

上图为绿都·叠翠园售楼部门前跳广场舞的人们。阿 辉 摄

公 告

焦作市宏基置业有限公司拟将开发的位于博爱县中山路(西段)36号的博爱县宏基中心商业广场1号楼725室至1728室共284间商业用房,建筑面积13982.66平方米,抵押给河南孟州农村商业银行股份有限公司，作为抵押贷款担保,若有购买以上房屋的购房者请在10个工作日内与开发商结合到房管部门办理预购商品房备案手续。

河南孟州农村商业银行股份有限公司
博爱县房产管理局
2013年10月25日

公 告

河南亿祥置业有限公司因贷款需要，准备将本公司开发的位于修武县云台大道18号修武·亿祥东郡小区3号楼房产进行抵押，凡是购买以上房屋的购房户自公告之日起10日内到修武县房产管理中心办理预购商品房登记备案手续，逾期不办理备案手续的，修武县房产管理中心将办理有关抵押手续。

特此公告

河南亿祥置业有限公司
2013年10月25日

拍卖公告

受人民法院委托，我公司定于2013年11月12日11时，在河南省产权交易中心（郑州市铭功路83号豫港大厦27楼）公开拍卖如下标的：

沁阳市山王庄镇盆窑村北的房产24幢，建筑面积5293.09平方米及29011.86平方米的土地使用权。

上述信息可在人民法院诉讼资产网(www.rmfsygc.gov.cn)查询。现公告通知案件当事人按时参加拍卖会，拍卖标的相关权利人应及时向人民法院主张自己的合法权利，逾期主张者视为放弃权利并承担相应法律后果。

有意竞买者，请于2013年11月11日15时前向人民法院指定账户(户名：河南省产权交易中心，开户行：建行郑州直属支行，账号：41001526010050222658-0005)缴纳保证金(保证金20万元人民币，以实际到账为准，未成交者全额无息退还)，并向河南省产权交易中心确认报名。竞买人凭有效证件到河南省产权交易中心办理竞买手续。

标的展示时间：自公告之日起至2013年11月11日止
标的展示地点：标的物所在地 拍卖公司电话：18903716228 13803711018
产权中心电话：(0371)66285715 工商监督电话：(0371)68852699
法院监督电话：(0391)3386064

河南明智拍卖有限公司
2013年10月25日

声 明

安徽扬子地板股份有限公司与西建材原扬子地板经销商徐东方合约已于2012年12月31日终止。我公司现授权张新建为焦作市区内扬子地板唯一合法经销商，为保护广大消费者合法权益，以免上当受骗，请到公司指定店面购买。地址：焦作市欧凯龙商场负一楼11-2扬子地板。