

## 五一楼市

# 暖场活动挺丰富

# 市场运行很平稳



行的实施,五一小长假成为了市民出游踏青的高峰期。“今年五一假期期间,进店的访问量,远不如平时的周末。大多数市民都选择外出旅游了,没有哪个购房者这时候还有心思来看房。”老城区焦东板块一楼盘的销售主管向记者说道。

五一小长假虽然对房地产市场没有起到促进作用,到访量和销售量也不乐观。但开发商大都表示,在五一假期期间,出现这种情况也是预料之内的,因此多数楼盘仅推出暖场活动,希望焦作楼市犹如这天气一般逐渐升温,为接下来提高成交量做好铺垫工作。常绿·林溪谷的手绘风筝活动,让业主描绘了春的色彩,放飞了春的气息。同时,手绘T恤给新老业主和到访客户一次展现自我风采、张扬自我个性的绝佳机会。一个带着质朴气息的马克杯,加上一个其乐融融的家庭,或许生活中的幸福与感动,就像华融·国际水岸为市民准备的马克杯DIY活动一样,简单甜蜜而又充满快乐。龙源湖国际广场为了让市民度过一个美丽而放松的假期,特在售楼部举办时尚美甲活动。绿都·叠翠园乐园翻天活动,不仅吸引了众多小朋友前来约

鱼、玩跷跷板等游戏,还为家长朋友们准备了抽奖活动,在看护孩子的同时还能带回幸运。

在人民路某楼盘销售中心,记者采访到了一位前来咨询小三房户型的中年夫妻。“我们是来给儿子看婚房的,想着今天是节假日,楼盘应该会有巨额优惠之类的大型促销活动,也让我们多省点钱,所以没事就过来看看,谁知道五一小长假我市的房地产市场好像促销力度都不是很大,我们转的这两家都没有见到有什么优惠。”有购房意向的李先生如是说。

据业内人士分析,五一假期期间成交平淡的另外一个重要原因是,新推房源数量太少,真正的优惠活动不多,商家无法刺激消费者的购买欲望也是市场平淡的原因之一。记者在走访楼盘时发现的确如此。五一假期期间,除了鹿港小镇于5月1日开盘之外,并没有其他楼盘选择在此期间开盘。记者也从多个楼盘的置业顾问口中得知,到五月中下旬预计我市新老城区都将有楼盘加推房源,估计这股热潮很快就会袭来。

## 上月楼市网签分析

# 项目齐发力 后续潜力足

本报讯(记者秦秦 见习记者王璐)据焦作房网期房网成交数据显示,2014年4月我市五城区签约成交总量660套,其中住宅网签成交542套,商铺网签成交56套,写字楼网签成交62套。上月网签成交量为546套,环比增长20.88%。

进入4月份,楼市一改“金三”前的缓慢步调,“银四月”的成色反而更胜一筹。市场先后有5家项目集中进行开盘推新,借着3月29日东方盛典焦作科技总部新城才智SOHO、科技豪宅福安·MOMA、建业森林半岛V期以及博大·豪世公馆4家项目同时开盘的火热势头,“银四月”的焦作楼市一时间艳阳高照,人气大涨。4月19日,18家房企20余个项目同天亮相由焦作日报社主办的春季房展,数万人现场观展,签订购房合同200多份,数千名意向客户登记咨询,再次掀起购房热潮。

反映在网签数据上,龙源湖国际广场LOFT挑高小户型以134套的网签量遥遥领先,逸景雅居延续热销趋势,成功网签近100套,绿都·叠翠园以高性价比吸引众多客户下定,也有36套入账。其他诸如建业森林半岛V期、建业·壹号城邦、远大·未来城都表现不俗,新近开盘的东方盛典科技总部新城才智SOHO公寓也凭借诸多优势而广受欢迎。

随着城市“东扩南移”规划的进一步深入和城市配套设施的广泛铺陈,众房企在推盘入市之余,纷纷加大了土地储备,在政府和开发企业的合力推动下,老城新区的界限变得越来越模糊,商品房价格差异也不似以往明显。经过多年的酝酿,我市主流开发企业的商品房均价大多已攀升至每平方米5000元高位,部分一级地段的高端项目更是越“七”追“八”,老城区的二手房区房价更是欲与一手房齐肩。

从成交数据上还可以看出,多样化的户型结构打破了90~130平方米中等偏大户型的主流地位,LOFT挑高户型花一层钱买两层、一步到位平层大宅,购房者们在反复比较中甄选出最适合自己居住需求的房源,那些园区环境佳、配套设施好、总附加值高的项目往往能赢得消费者的芳心。

纵观整个4月楼市的不俗表现,自然离不开众房企的卖力吆喝,当然也少不了购房者的积极互动,在市场博弈中,谁都不是永远的赢家,开发企业想要走得长远,还需紧盯政策走向,多练内功,从消费者角度出发,不断调整自己前进的步伐,为后市的良好发展奠定坚实基础。

据悉,5月份仍将延续4月份的给力模式,众房企纷纷以“母亲节”感恩的形式回馈购房者,送玫瑰、送彩票,包括华融·国际水岸、亿祥美郡、金德利·翡翠长堤在内的多家项目均有惊喜恭候。(本文数据由焦作房网提供)

## 新品加推 幸福升级

### 低首付轻松置业龙源湖国际广场

本报讯(通讯员桑亮)在这个阳光明媚的舒适季节里,龙源湖以其独有的美吸引着全城的人潮,龙源湖畔的龙源湖国际广场销售中心也是人气高涨,热销不断。龙源湖国际广场焦作首席30万平方米大湖流域复合新城,毗邻龙源湖,坐镇焦作第一富人圈,周边高端社区云集。享受新体育中心、新图书馆、科技馆等高端市政配套,升值潜力无限。社区住宅物业现在已经全部交付,生活氛围浓厚,入住即享成熟大城的完善生活配套。适逢新东润地产10周年,为感谢焦作人民对龙源湖国际广场的支持,特推出新青年置业计划,同时62号楼新品加推,49-75㎡复式小豪宅,首付2.8万元,全新优质房源,数量有限,敬请把握。

## 地产快讯

### 市土地收购储备中心 多举措保障市重点项目

本报讯(通讯员李晓东)市土地收购储备中心积极服务我市总体规划内优先保障市、区重点建设项目、高新技术项目和城乡公益事业用地。通过建设项目用地预审制度,严把规划、计划的落实关。主动与有关部门协调配合,促进了土地利用结构的优化,提高了土地利用效率。确保项目用地及时利用,防止土地闲置现象的发生,达到整体推进,协调发展。

### 山阳国土资源局 探索矿产资源管理新途径

本报讯(通讯员范玲、范忠远)山阳国土资源局积极探索新形势下国土资源管理工作规律和新途径,不断增强新形势下执行能力和创新活力,有效促进了国土资源管理工作。一是持续巩固矿产资源开发秩序整顿成果。二是加强对矿产资源开发的监督。三是强化占用储量登记,实施储量动态监管,建立健全矿山资源储量台账制度;四是健全“三率”(开采回采率、采矿贫化率、选矿回收率)考核制度。

### 市富源土地整理中心 严把四关实施开发复垦整理

本报讯(通讯员陈娟)今年年初以来,市富源土地开发整理中心实施开发整理严把四关,取得良好效果。一是严把选址立项关。在项目选址时,把项目所在地的地势情况作为选址、立项的主要依据。二是严把规划设计关。规划设计方案包括选址项目所在地的基本情况、土地利用现状、开发条件等。三是严把资金投入关。项目资金实行专款专用,独立核算。四是严把检查验收关。项目竣工验收采取自查与上级验收相结合的办法进行。

## 过户时发现房子已查封 赢了官司却得不到赔偿

从2010年11月到现在的两年多时间里,林先生一直都在为他买的二手房奔波。因为这套房子,他报过警,找过消防,上过几次法庭。最终法院给了令他满意的判决,但是林先生却高兴不起来,因为虽然几场官司他都赢了,却拿不到应有的赔偿。

近日,林先生向记者诉说了他的遭遇,他表示希望自己的教训能够提醒其他二手房买家多加留心。

### 买家:买房不退款无门

2010年11月份,林先生经房产中介家家顺公司介绍,看中西区一套总价为37万元的住房,由于该房产处于抵押状态,双方约定,卖方宋先生应在签合同之日起80个工作日内还清贷款后过户。“当时中介公司说房子没问题。”林先生说,随后他支付了4万元定金,并向中介预付了5000元佣金,

合同约定应支付的佣金是11100元。林先生说,第一次过户时由于户口本的原因没有成功,第二次去过户时才查档发现,房子已被查封。

当林先生再去找卖家索要定金时,却发现已联系不到卖家。于是,林先生将卖家告上法庭,2011年9月,法院判定卖家构成违约,判决当初签订的买卖合同无效,卖家需双倍返还购房定金8万元。

随后,家家顺公司将林先生告上法庭,请求法院判令林先生支付中介费、违约金、律师费等共计8930元,而林先生提起反诉,请求法院判令中介公司返还5000元中介费。

去年12月8日,法院二审判决认为,虽然家家顺向买家主张佣金有法律依据,但是家家顺对交易房屋被查封这一事实未能如实告知,导致交易不能成立,其主张的报酬不予支持,已收报酬应予以退还。

### 中介:我们没错也愿退佣金

“我拿着判决书去找家家顺要钱,他们却不给。”林先生说,判决下来一个多月,他多次找过家家顺的负责人,但都没有拿到钱,他不得已只好向法院申请强制执行,而此前他告卖家胜诉之后也申请过强制执行,但现在一年多过去了,他仍然没有拿到一分钱。“法院说,要等房子拍卖之后,几个债主一起分。”林先生说,他打听到,原来的卖家欠债上百万元,他只是其中一个债主。

记者联系到家家顺地产负责人李先生,他表示,中介在整个交易过程中无过错,“卖家是因为没钱才卖房,签合同的时候房子是没问题的,但买家过户拖延了太长时间,房子就在这段时间被查封。”李先生说,中介公司一般只是在签约前去查房屋状况,如果从签约到过户这段时间房屋状况改变,就不算是中介的责任。

李先生还表示,并非不愿意退钱给林先生,是因为林先生提供的银行卡是他妻子的而不是他本人。“我们也是合法经营,法院判决了我们肯定会给的。”该名负责人说。

### 律师:最好做第三方资金监管

律师事务所律师提醒二手房的购房者,购买之前一定要查看卖方是否有房产证、土地证,以及上述两证是否有背书显示已被抵押,在签约当天,则要到国土部门通过查档了解房屋状况,看看房子到底有没有被查封,在过户之前,为了保证资金安全,最好和卖家共同指定一个第三方机构存放交易款项,约定好交款或者退款的详细情形,这对买卖双方都是保障。房言

## 置业服务



每周一楼景 猜猜它是谁

前三名答对者将 赠送精美礼品

《每周一楼景,猜猜它是谁》栏目欢迎广大读者参与,前三名猜中照片所在楼盘,即可获得精美礼品。读者请将答案发往13782723956手机。阿东 摄

## 二手房价格小幅上涨 议价空间进一步缩小

2014年的楼市走势并不乐观,虽然房价上涨仍是大势,但是房价涨幅将减少,变缓。一手房走势尚不乐观,二手房的走势又会如何呢?近日,记者在走访我市多家二手房中介机构时了解到,我市二手房市场仍然处于平稳过渡期,没有出现异常波动。

在市房地产管理中心的一家二手房中介机构,一位负责人告诉记者,虽然降价风波一波未平一波又起,但我市二手房的挂牌量没有出现明显上扬。据该公司的数据显示,今年的挂牌量并没有比去年同期“新国五条”实施细则落地时多,不少业主也都有小幅度的涨价,但议价难度却显著增加。“前几年二手房挂牌价都会高出实际成交价,一般一套房子都有5000元至2万元不等的议价空间,但今年,业主在上调价格的同时,议价空间却在进一步缩小。”

在采访改善型购房的陈先生时,中介公司工作人员的话得到了证实。据陈先生介绍,目前他们一家三口住在一套两居室内,由于双方父母年纪都较大,他想在老城区换一套三居室,偶尔可以接父母过来住。陈先生利用节假日没少看房,但在和

业主砍价时发现,业主大多都持一种我的房子“不愁嫁”的态度,几乎没有议价空间。“看了这么久的二手房,我觉得现在买个二手房,还不如分期买个新房呢,目前市场上老城区二手房每平方米的价格大约在3500-3800元之间,而新区的二手房价格基本上都超过了每平方米4000元。除此之外二手房办理分期也比较麻烦,估计我们会改变原先的计划,去看看新房了。”陈先生说道。

不仅是老城区,在新城区也是如此。二手房议价空间缩小,甚至有些业主还提高了二手房的挂牌价格,这些都导致了二手房买家重新进入观望期。记者从中介了解到,虽然每年都有抑制房价的政策出台,但近年来房价仍然持续上涨,导致大部分业主不愿意下调价格,同时不少业主缩小了议价空间。

业内人士认为,近段时期势必会有大量新房入市,而新房从户型设计到小区规划都有一定的优势,二手房业主若坚守价格,甚至持续涨价,不可避免会造成部分购房客户的流失。

王倩



- 东方花园,人民路焦作大学东200米路南23#楼2单元(17~18)F 51号,面积211.44平方米。联系电话:8797631
- 华融水岸,塔南路与站前路交汇处B座28层西户112号,面积203.96平方米。联系电话:13353911510
- 东方花园,焦作市人民路焦作大学东8#楼2单元12号六、七跃层,面积249.37平方米。联系电话:8797631
- 中弘名都,焦作市体育中心东门对面1#楼3单元3层4号,面积92.36平方米。联系电话:13849516020
- 中海丽江,焦东路与新安路交叉口5#楼2单元28层2801号,面积137平方米。联系电话:13353911615
- 和平东街四号院20号楼中单元住房一套。三室两厅两卫,四楼(最高七层)水、电、煤气、双证齐全。面积144.43平方米。精装修,有部分家具。价格面议,非诚勿扰。联系电话:18539196658
- 河南理工大学南门对面,白云苑小区小高层,双气社区,一梯两户现房235平方米复式,11、12层顶层;送50平方米空中花园。联系电话:13939123938
- 人民路中段金林苑小区二楼住宅100余平方米,车库19余平方米,储藏室6余平方米出售,已装修,内有家具,水电气齐全,价格面议。联系电话:13017501061

## 焦作首届“鹿港小镇杯”红木文化节暨手串品质大赛本周末将拉开帷幕

本报讯(记者王倩)由焦作市新发房地产有限公司主办、焦作市收藏家协会、焦作市太极茶园大益茶旗舰店、郑州闽之宝红木馆、焦作铸珍堂、柏香园等单位协办的焦作首届“鹿港小镇杯”红木文化节暨手串品质大赛将于本周末(5月10、11日),在鹿港小镇门前广场拉开帷幕。

随着人们生活水平的提高,现在使用红木家具,把玩和收藏木质佛珠手串的人在焦作越来越多。这些人或喜爱红木的高端大气上档次,或钟爱海黄绚丽的纹路,或喜爱小叶紫檀古朴的气质,或喜欢沉香自然优美的味道,尤其是大家推崇的红木系列家具,不仅选用天然材料,不含甲醛、苯等有害物质,同时还可以再现历史文化,让人们享受古韵的魅力。红木家具越用越显尊贵,是现代人士雅致、富贵的象征。

届时,郑州“闽之宝”红木馆将推出条案、圈椅、管帽椅、南官椅等红木家具系列,焦作市太极茶园大益茶旗舰店推出的海南黄花梨、越南黄花梨、小叶紫檀、根雕、手串、手把件等珍奇饰品,这些都将成为焦作人的家居休闲再添文化魅力!