



地产会客厅

主持人:秦秦

特邀嘉宾

焦作绿都置业有限公司营销总监 付彬

焦作市金田置业有限公司营销总监 朱兵

焦作市新发展房地产开发有限公司策划主管 李振兴

深挖潜力树品牌 做好产品赢未来

2014年已经走过大半,在十分复杂的房地产市场大背景下,特别是在楼市信贷收紧影响下,我市房地产市场保持了基本稳定的运行状态,呈现“投资谨慎、供应旺盛、价格趋稳、购房理性”的发展局面。

主持人:您对目前的焦作楼市的现状有怎样的认识?

付彬:与房地产投资投机相比较,泡沫较大的一、二线城市不同,焦作作为三线城市,投资性购房所占比例很小,刚性需求约占到90%以上,其并不处于政策调控的中心地

带,也没有像一、二线城市那样实施很严格的限购政策,同时本身价格也处于中等水平,所以目前表现还比较平稳。

李振兴:就大环境而言,虽然个别地区出现房地产开发过热,供大于求现象,但整个房地产市场还是呈良性态势。三线城市焦作流动人口稳定,刚需占主导,并没有也不太可能出现较大的市场波动。总体来说是稳中不跌,小幅上扬。不过受总体经济形势下行的影响,今年的焦作楼市与去年相比确实有些降温,但尚处于可预料的范围之内。

朱兵:受国家整体经济状态的影响,焦作房地产也呈现出冷热不均的情况。个别价格适中、地段中上的项目优势凸显,更易于为大众所接受,

而走高端路线的楼盘去化速度就相对慢一些,具体到产品,功能性强、紧凑小三房不仅价格合理,户型也比较实用,是目前市场的主流。

主持人:在当前的形式下,开发企业的侧重点应该放在哪些方面?

朱兵:鑫园·壹代天骄作为解放东路上高端项目,项目价格优势明显,加上准现房销售的模式,今年两次开盘的效果都比较不错,可以说受市场环境的影响并不大。但作为开发企业,我们并没有因此而稍作放松,而是将更多精力放在产品上,放在对业主的回馈上。我们打算免费组织400余名业主进行周边短途旅游活动,以此拉近彼此之间的距离,也感谢业主对我们的支持与厚爱。

付彬:虽然焦作楼市不是全国房

地产的主流区域,受政策影响也不大,但由于目前市场上产品较多,供应量大于需求量,开发企业需要在产品定位和推广上多下功夫,苦练内功。我们项目坚持以周为单位,以阶段性的促销方式拉近与客户之间的距离,通过推出系列性的暖场活动对新、老业主进行人文关怀,释放“老带新”优惠政策,实现多圈层融合。

主持人:大家对今后焦作房地产市场的走向怎么看?

付彬:我个人还是比较看好焦作市场的。焦作的房地产市场起步相对来说晚一些,市场容量和去化量潜力都比较大,刚性需求的潜力也很大。就我们绿都置业而言,要全员上下一心,依托宇通集团这个大品牌,在焦

作将绿都·叠翠园做精做好,把绿都的名气打响,为后续开发做铺垫。

李振兴:焦作楼市的前景还是相当好的。郑州到焦作的城际铁路正在如火如荼地建设,开通后势必会加速郑焦两地的融城;随着南水北调中线工程的深入,不仅提升了焦作的城市形象,也对房地产市场以及人民生活的方方面面都有很大的促进作用。不过无论市场环境怎么变,有一点是不变的,好的产品才有好的未来。作为开发企业,当前最重要的就是要把精力放在产品和服务上,向高品质发展,从规划设计、建筑质量、园林工艺、配套设施到后期物业服务,都要尽力做到最好,让业主住的满意,住的舒心。

国金·怡桂苑 满足您的宜居梦

家是心灵心灵的依托,亦或是一份难舍的情怀。倦鸟归巢、落叶归根,古往今来,人们的心对家都充满着渴望。忙碌疲惫的你,是否畅想过关于家的美好画面:晨曦初露的早上感受第一缕阳光,或在阳光灿烂的午后饱览窗外美景。地处于文苑路与竹林路交会处的国金·怡桂苑项目,满足您家的一切想象,以精研品质和贴心的产品设计,为住户提供舒适的宜居环境,还原一个温暖有爱的生活空间。

买房就是买生活,对购房者来说,房子就代表着未来成家及美好生活的起点。国金·怡桂苑在位置方面东临河南理工大学,西靠焦作市迎宾馆和即将开建的沁泉湖公园,南傍北大附中,北接长途客运站和龙源湖公园,为业主未来的生活提供足够的便利,是不可多得的宜居、宜商、宜投资的价值洼地。

目前,人们对居家空间的要求越来越高,符合消费者需求的空间成了“宜居”的新标准。国金·怡桂苑根据人们的生活习惯,设计出以人为本的生活空间系统。南北通透、良好采光,一切皆为居者提供最优感受,而两梯三户的设计更是凌驾国际都市品质之上,这样一来,等待的永远是电梯而不是人。现代人的追求总是更多更宏远,国金·怡桂苑宽敞的阳台设计,可多角度饱览窗外美景,让阳光、氧气、绿色和无限景致成为人们每天的心灵栖所。据悉,目前国金·怡桂苑98-141平方米房源正在热销中,一次性付款可享受9.7折优惠,按揭付款可享受9.8折优惠,购房者可到该项目售楼中心咨询了解。

陶静

地产快讯

市富源土地整理中心 三举措加强档案管理

本报讯(通讯员贾娜)今年年初来,市土地整理中心着力推进档案标准化、规范化管理,做到案卷齐全、内容完整、排列有序、装订整齐,确保档案“收、管、用”高效有序运转,充分发挥档案对土地整理事业的积极促进作用。在具体工作中,该中心一是加强学习,增强档案管理工作的责任感;二是统筹安排,积极做好档案归档工作;三是加大督查,防范档案风险。

解放国土资源分局 学习新规提高执法水平

本报讯(通讯员郝建平)为规范国土资源行政处罚行为,保障和监督国土资源行政主管部门有效实施行政管理,解放国土资源分局组织该分局人员专题学习《国土资源行政处罚办法》,逐条解读、深入领会制度设计上的四个创新。同时,该分局结合工作实际,做到“先学一步,学深一步”,增强执法人员依法行政意识,提高国土资源执法水平。

高新国土资源分局 以四字经服务群众

本报讯(通讯员李海琳)为高标准、高质量开好专题民主生活会,近日,高新国土资源分局通过“学、找、谈、改”四字经为会议召开打好基础。

一是在“学”上下功夫。深入学习领会习近平总书记“三严三实”要求;二是在实际工作中“找”问题。从关系职工群众切身利益和联系服务群众“最后一公里”方面的问题去找;三是用平常心去“谈”。把矛盾和问题解决在专题民主生活会前,为专题民主生活会提供保障;四是用真心去“改”。围绕企业发展中的重大战略和重点问题主动领题调研,结合自身的工作实际提出了整改措施,细化解决方案,明确整改时限。

房言

亿祥·美郡 高品质创造新生活

随着生活水平的提高,人们对居住的需求不再单单是“一个睡觉的地方”,而是开始追求更高品质的生活。

河南亿祥置业作为我市地产行业的品质企业,九年来始终以固若磐石的人本关怀承载起万家幸福,其开发建设的亿祥·东郡、亿祥·尚郡、亿祥·世纪城邦、亿祥·龙泉湖一号、壹里洋场等高品质项目,不仅汇集了千家万户业主的欢声笑语,同时也记载了城市改革和迅速发展的光辉历史。

在历经九年沉淀后的今天,位于人民路东段的高品质社区亿祥·美郡也即将开盘,这是河南亿祥置业融合了自然环境、地域文脉、城市肌理等要素,精心打造的六层电梯奢品花园洋房,别墅级的闲散密度、舒适尺度与天际风光将启幕我市真正的花园洋房时代!精致的双阳台设计,以人文主义构筑生活细节空间;阳光地下一层多功能空间,可感受别墅洋房带来的独有魅力;为居者量身定制的居住空间,不仅主卧自带步入衣帽间,更有两个卫生间的贴心设计,让生活远离繁琐;玄关与室内的自然过渡,让业主的品质生活在此缓缓上演。

建筑高品质生活,就要了解客户的生活需求,时刻聆听居者对房子的建议与要求。

据亿祥·美郡项目负责人介绍,市和平路与新华街交汇处的幸福驿站已盛大开放,市民在这里不仅可以享用精致的冷餐、新鲜的水果和美味的糕点,还可以深入的了解亿祥、走进亿祥。闲来没事儿时,不妨和家人、朋友一起到幸福驿站里坐坐!

王倩



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

优雅生活从鹿港小镇开始

每个建筑从诞生的那一刻起,就在与其所在的城市对话,与其周边的建筑对话,更与生活在其怀抱中的人对话。对话鹿港小镇,感受到的是流畅、是欢笑、是舒适……鹿港小镇就是这样的舒适,在人与建筑的对话中,透露着不动声色的极致优雅。大量花园洋房、别墅跃层的出现,使人们重新找回了阔别已久的自在庭院生活。而今,新中式大宅——鹿港小镇的面市,则满足了更多人

对中式大宅生活的向往。鹿港小镇景观设计以亲水、亲绿、亲邻出发,充分满足社区客户居住生活的功能要求。通盘考虑社区各部位的景观均好性和安全性,设置充分的聚会场地和交往空间,提高足够的休息和服务设施等。同时,园林绿地也达到一定的面积和空间感,使得人们能暂时忘记周边钢筋水泥的城市建筑,融入自然,充分交往,形成良好的社区氛围。

该小区注重功能性,强调参与性。利用堆坡创造场地高差,形成自然的起伏,有效增大绿化面积,提供更多的主题功能空间用于娱乐、交流、活动、体验和休闲等。小区环境设计,不仅仅是为了营造人的视觉景观效果,其目的最终还是为了居者的使用。目前,鹿港小镇特拿出20套房源,推出“0首付轻松置业”活动,您买房开发商出钱,让购房者轻松置业无压力。

秦秦

如何分清三种购房合同

目前在房地产市场上,存在三种购房合同。一是“纸质合同”,这是一种完全手工的合同,购房者在签订纸质合同前,最好仔细研究条款,按标准合同文本格式要求开发商填写相关内容签订纸质合同,并约定“商品房预售的,自本合同生效之日起30天内,由出卖人向房产局申请登记备案。”这是制约开发商

备案的重要条款,购房者一定要留意。二是“半网签合同”,合同文本中没有“已备案”水印字样,合同编号为10位阿拉伯数字,没有英文字母,而且是手写,非机打。购房者为规避风险,签订合同后,可要求开发商出示《合同备案登记表》,以证明将办理备案。

三是“网签合同”,网签合同文本中,带有“已备案”的水印字样,其最大的标志是合同首页有“合同编号”,以英文字母E开始,后排10位阿拉伯数字,并且是机打显示,这种合同签订后,开发商在网上输入合同内容即为备案。

房言

房产投资增速连月下滑 供需关系逆转反弹有限

尽管部分城市近期楼市回暖,但从全国统计数据仍看不出整体市场升温的迹象。国家统计局本月13日发布的数据显示,1-7月,全国房地产投资、销售同比增速继续下滑,多数指标均处在阶段性低点。分析人士表示,当前房地产市场仍在底部震荡中,随着“以价换量”趋势的延续,三季度市场销售情况可能有所好转。由于整体市场的供需关系已发生逆转,未来的反弹态势不会太强烈。

数据继续下滑

1-7月,全国房地产投资50381亿元,同比名义增长13.7%,增速比1-6月回落0.4个百分点。今年2月以来,该指标连续6个月下

滑。1-7月,住宅投资34365亿元,增长13.3%,占房地产开发投资的比重为68.2%。1-7月,房地产开发企业土地购置面积17824万平方米,同比下降4.8%;土地成交价款4828亿元,增长9.8%。

在销售方面,1-7月,全国商品房销售面积56480万平方米,同比下降7.6%,降幅比1-6月扩大1.6个百分点。其中,住宅销售面积下降9.4%。同期,商品房销售额36315亿元,下降8.2%,降幅比1-6月扩大1.5个百分点。其中,住宅销售额下降10.5%。

受销售不畅的影响,房地产企业的资金状况未出现明显改善。1-7月,房地产开发企业到位资金68987

亿元,同比增长3.2%。增速虽比1-6月提高0.2个百分点,仍处于今年来的次低点。其中,定金及预收款16567亿元,下降10.2%;个人按揭贷款7651亿元,下降3.7%。

数据显示,7月房地产开发景气指数为94.82,比上月回落0.02点。多家机构的分析认为,当前房地产市场仍在底部震荡状态。最近一两个月,部分统计指标虽有波动,但总体仍处于历史低位。由于销售情况不佳,多数房地产企业收缩投资规模,放慢拿地步伐,导致整体数据持续走低。

反弹空间有限

中介机构的统计数据,7月以来,房地产市场销售情况出现短

暂反弹。中原地产发布的数据称,7月全国40个重点城市的新建住宅合计成交1690万平方米,环比上升7%。8月以来,多个热点城市的住宅成交也有所改善。

业内人士指出,在不少热点城市,“降价走量”已成为市场主旋律。中原地产首席分析师张大伟认为,北京的一些项目开始降价并获得市场认可。大部分降价项目的降幅在5-10%之间,小部分项目的降幅幅度甚至接近20%。就全国而言,6-7月成交量持续低迷,开发商的定价受到明显影响。预计未来二线城市下调房价的项目将明显增加,三季度整体市场将继续处于“以价换量”的过程中。

多位分析人士认为,房企降价的动力来自两个方面:一是缓解资金压力,避免债务违约;二是冲击年度销售目标。下半年这两种动力可能更加强。近期房地产行业的乐观情绪逐渐抬头。分析人士称,随着众多城市松绑楼市限购政策,房地产行业面临的政策环境趋于宽松,有助于市场升温。如果信贷政策出现实质性宽松,将助长这种升温势头。国家统计局数据显示,7月末,商品房待售面积55230万平方米,比6月末增加802万平方米。分析人士指出,由于整体市场的供需关系已经发生逆转,未来热点城市的房地产交易可能继续升温,但市场整体的反弹空间将十分有限。

新华



- 位于博爱县金城工业园的博爱县海宏油脂厂现对外整体出租,厂区占地面积6600平方米,房屋30余间。水、电、设备配套及工商、税务、环保手续齐全。
联系电话:13462414875
●东方花园,市人民路焦作大学东200米路南23号楼2单元(17-18)F51号,面积211.44平方米。
联系电话:8797631
●东方花园,市人民路焦作大学东8号楼2单元12号六、七跃层,面积249.37平方米。
联系电话:8797631
●中海丽江,焦东路与新安路交叉口5号楼2单元28层2801号,面积137.00平方米。
联系电话:13353911615
●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
●常绿·林溪谷,6号楼2单元2902号,面积92.94平方米,世纪路与民主路交叉口。
联系电话:13782723956
●中站区怡光路168号有一住宅,面积102.97平方米,7号楼9层东户,新房。
联系电话:13603915136
●亿祥东郡,新焦作大学正对面,D2号楼1单元9层复式,楼王位置,稀缺花园洋房,面积219.33平方米,另赠送约80平方米,客厅10米挑高,新房,无过户费,有意者请联系。
联系电话:13513817072
●亿祥东郡,新焦作大学正对面,C8号楼1单元16层,面积85.81平方米,稀缺两房,新房,无过户费,有意者请联系。
联系电话:13513817072

