



地产会客厅

主持人:陶静

河南建业置地焦作有限公司总经理 田勇

焦作市世友科教仪器有限公司总经理 杜文合

河南中海房地产开发有限公司总经理 刘靖雯

刘靖雯

增强环保意识 共筑绿色家园

如今,“雾霾”这个词大家应该完全不陌生,在PM2.5指数爆表已成常态,新鲜的空气成奢侈品的今天,对于珍重健康的都市人而言,对绿色家园的向往愈加强烈。那么在抗霾统一战线面前,我市房企能做什么?如何为建设宜居家园贡献出自己的力量?本期《地产会客厅》邀请了我市多位房地产企业总经理,一同探讨这一话题。

主持人:楼盘在建设设计之初怎样避免对环境造成污染?

田勇:楼盘在建设设计阶段,要充分考虑建筑及配套与周围环境的协调,利用雨水、太阳能、风能等自然资源,最大限度地减少建筑对能源的消耗和浪费,从而降低运营成本,这是目前住宅环保设计的一个理念。比如在在水系方面,通过雨水的收集、生活用水和景观用水

的转换和一些新技术的应用从而减少对水资源的浪费;在用电方面,通过对自然界的太阳能利用,达到省电的效果。

刘靖雯:房产在开发前期就应渗透可持续发展理念,目前,建筑施工过程中的扬尘、排污、施工垃圾等都对环境产生了较大影响。因此,楼盘在施工时应采取围挡、降噪、绿化洒水等措施避免这些情况的发生。此外,不少开发企业还存在观念上的误区,重外表景观环境,而轻内在功能质量,造成住宅的综合利用率较低,住宅能源浪费较严重。因此,楼盘在建设初期应合理规划项目用地,以提高土地使用效率,限期淘汰高能耗的建筑材料,节约不可再生原料和短期资源,主体建筑多采用无辐射环保材料,已达到环保的效果。

主持人:就自身项目而言,如何打造绿色健康的楼盘?

杜文合:百大嘉苑项目是我们公司开发的第一个房地产项目,在设计之初就以“把大自然搬回家”为核心理念,合理规划项目用地,广泛种植各类绿色植物,打造焦作首家下沉式中心景观带。小区内亭台水榭,曲径通幽,将中式景观与欧式园林巧妙地融为一体,真正做到楼前屋后都有绿,一年四季都有花。通过对建筑群日照、通风、绿化、水景以及自然采光分析,科学合理地设计出最宜居的绿色住宅。

田勇:建业·公园里作为建业集团新型“生态系”产品,独有新风系统、雾森系统,采用节能环保的建材与建筑技术,用电节能、给排水节能、土地节约、建材节能……让生活更加绿色。其中,雾森

系统以水为原料,达到造景、降温、控湿、除尘的效果和目的,新风系统所具备的“恒氧、恒温、恒湿”三大功能是目前世界上更健康、更舒适的室内环境调节系统,让人们能领略到舒适的四季,更可以避免灰尘、噪声、异味。此外,项目超过50%的绿化率,低于15%的建筑密度,将建筑和园林融为一体,把小区绿化做到人景交融的原生态境界。

主持人:绿色住宅的发展前景如何?

刘靖雯:发展绿色住宅是全球建筑行业的一个趋势,这是每个企业都要为之努力的。作为一名有责任心的开发企业,不仅要对国家强制的规定必须执行,而且,对国家提倡的绿色、低碳概念也要力所能及地去做、去推行,让百姓在生活中受益。从长远来看,绿色住宅的

建设,低碳生活的倡导和推行都是极为重要的。

杜文合:绿色住宅是未来房地产行业发展的唯一出路,发展绿色节能型住宅也将成为未来品牌企业的竞争优势。目前,绿色科技住宅造价普遍偏高,企业应根据自己的规模和研发团队,在把现有的环保技术进行充分利用的前提下,设计建造出让大多数市民在价格上都能够接受的绿色住宅,才能更好地推进绿色住宅的发展。作为责任地产倡导者,我们有责任为全球环保作出贡献,我也希望更多的开发商加入到低碳环保型开发模式的行列,尽量从环保出发,以高绿化低密度的设计理念构筑绿色有机生活,给焦作市民带来更好的居住体验。

鹿港小镇商业街 开创投资赚钱新时代

保证商铺做旺,优势地段以及旺盛人流是根本。好地段才会有人气,有人气才能有租金,有租金铺面才能升值。一个繁华地段的铺面,有大规模商圈,有大量居民消费为支撑的高档,无论经营或升值前景都非常可观。

从焦作目前的商铺来看,鹿港小镇商业街具有较明显的优势,该项目地处城市商业繁华地段民主路与太行路交会处,依托2万多固定人流量,紧邻的三维核心商圈、学生路商圈、新华街商圈以及百货大楼新华超市,其商业繁华程度已经成为人们的共识。

鹿港小镇商业街打破传统的商业模式,整合先进人居理念,进行可持续性开发,梳理项目区位优势与城市发展的关系,挖掘项目规划与人文属性的关系,真正做到了完美体现核心综合居住区的崇尚品质。该商业街近8000平方米,位于鹿港小镇一期住宅与二期住宅之间,南北沿街长约200米,一期开发商铺29间,面积40-110平方米不等,二期商业街现已正式开工建设,建成后与一期商铺形成以美食、超市、休闲、医疗、百货等服务为一体的多功能中高档商业街,不仅满足小区业主日常需求,对周边居民也能起到引力作用,积聚人流、物流、资金流、信息流,将成为真正核心商业区。

鹿港小镇商业街集休闲、娱乐、餐饮、运动、健身为一体,以打造城市一站式消费平台为目的,构成自成体系的商业圈,全部准现房,入手即可经营,适应各类商家投资,保证独立产权。往往砸进大把资金购置一间铺面,实际上却不是商铺的“所有者”,其不确定性对将来是一种巨大风险。而鹿港小镇商业街具备完全独立产权,自营、出租、投资,随意掌控集中式的管理,为经营商户提供了安全的保障,稳定回报,后顾之忧,开创投资经营赚钱新时代。 秦秦

国土资源快讯

高新国土资源分局 做好宅基地登记工作

本报讯(通讯员程波)今年年初开展宅基地确权登记工作以来,高新国土资源分局采取“三查”措施,认真做好各项工作。一查申报材料是否真实齐全,对于材料不全的,出具书面清单一次性告知;二查权利人是否符合登记条件,严禁出现“一户多宅”;三查情况是否符合登记要求,不符合条件的做退件或移交相关部门处理。目前,该分局已完成了辖区104个行政村,44115宗宅基地和集体建设用地的地籍调查和四邻签字工作。

市地产交易中心 三抓三促提效能

本报讯(通讯员赵伟伟)近日,记者在市地产交易中心了解到,该中心为提升工作效能,从“三抓三促”积极抓起。一是抓制度促规范。规范上下班签到制度,严格按照要求,禁止迟到早退的现象出现;二是抓作风促服务。按照“五查五看五对照”要求,认真查找和解决工作和生活中存在的突出问题;三是抓业务促发展。对待办事群众,能当场办理的便当场办理,对不具备办理条件的给予详细的解释,对职责范围内的事情决不互相推诿。

置业指南

购房者在营销中心 最应该问哪些问题

当您选定中意的楼盘,来到售楼处,面对热情似火的销售员时,务必要保持冷静的头脑。这些销售员都经过专业培训,具备一定的房地产专业知识,而且深谙扬长避短之道,自己楼盘的缺陷和不足往往一带而过。因此,您在与销售员交流时务必小心谨慎。同时,以下我们列出的问题您务必要求销售员给予明确答复。

具体价格

您在楼书上往往看到楼盘“均价”这个词,顾名思义,均价当然是这个项目的平均价格,但您会发现往往想买的房子与打出的“均价”会有很大差距。一般来说,多层的楼盘接近均价的户型位于4层或5层;高层塔楼在6层至8层,户型位置多为东、西向;一层二户的多层楼盘单位面积最高价与均价相差5%~8%,塔楼是在15%~20%之间。

入住时间

是否能按时入住,入住时是否能取得建筑工程竣工验收备案表、取得商品房面积实测技术报告书、住宅质量保证书、住宅使用说明书。

入住条件

入住时水、电、电话、闭路监控系统是否能够正常使用,是否能保证燃气、有线电视、宽频网络入户的正常使用,以及小区内清洁、保洁、绿化、排污、照明、信报箱等私用或公用设施是否能正常使用。

车位

小区总车位数,车位为地上还是地下,是否能保证每户有一个车位。车位收费标准,是否可售。

房言



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

商业地产出现渐热趋势

本报记者 王倩

自我市首个集吃、喝、玩、乐、购为一体的城市综合体——焦作王府井百货正式对外营业后,商业地产便颇受业界及市民关注。据市房产管理中心网签数据显示,从今年年初至今,我市商业用房成交74套,与去年同期相比增长8.82%。由此可见,我市的商业地产成交量的确出现了增长。

业内人士认为,商业地产的大幅增长说明,我市的商业地产具备良好的投资前景,同时也表现出当前市场的需求庞大,而这正是决定市场表现的关键性因素。住宅关乎国计民生,政府出台相关政策对其进行调控也是情理之中的事,若房产税开征,住宅产品的持有成本将增高。但商业地产会得到政府及政策的扶持,因为商业地产不仅能解决就业问题还能增加税收。

目前,我市商业地产已从单纯的沿街商

铺、商厦,发展成为社区商铺、购物商场、写字楼、城市综合体等。其中,城市综合体的诞生是城市城镇化的产物,在结构调整上更加贴近城市发展的主题。丰富了我们的商品市场,让市民有了更多的消费选择。家住锦江现代城的贾女士对此颇有感触,她告诉记者:“以前出门逛街那就是个体活,先坐车到买衣服的地方,想吃东西还要走很远的一段路才有。现在方便多了,居住连着购物、餐饮、娱乐,这些都可以一站式解决。”

观察我市商业地产的发展轨迹,不难发现,短短数年我市商业地产发展迅速。随着市区发展规划的扩大,发展区位也在不断向外延伸,继焦作王府井百货之后,东方红国际广场、星凯国际城、正大·国贸中心、鸿运国际商城……多个城市综合体正在我市遍地开花,掀起一股商业地产投资热潮。

“相比住宅市场,商业用房的投资回报率渠道更为灵活。”我市人民路某楼盘销售人员

表示,若投资集中式商业,一定要选择有实力、有品牌、运营能力强的项目,当然,首次投资商业地产的人,更适合投资独立产权的临街商铺。

为配合市场的发展需要,类似焦作王府井百货这样的城市综合体兴起之外,远大置业的远大·牛街,金德利集团推出的十六区香街、翡翠长堤商业街以及亿祥置业推出的壹里洋场等住宅配套的商铺也是我市的主流商业业态。

这边开发商积极推出商业项目,那边投资者反应热情,这使得我市商业地产持续升温。市民郭先生说:“我认为大型成熟社区的临街商铺是个不错的选择,毕竟社区内有稳定的消费人群,因而无须花太多心思去打理,相对来说投资风险小、收益稳定。”

是投资,就会有风险。专业人士提醒市民,在投资前还须谨慎,要从地段、人流量、交通、周边居民的消费能力等多方面考虑,才能将风险降到最小。

今年二季度房价将出现回暖拐点

反映房价短期动态的环比跌幅,早已于去年三季度见底,当前已略有好转,但尚未反转。环比先企稳,同比后企稳。因此,2月份70个城市房价同比跌幅继续扩大,并非当前楼市进一步降温的表现,而只是统计指标的特殊内涵,并不为多数人所知。

国家统计局3月18日公布的“2015年2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,楼市延续2014年5月以来整体下跌态势,70个大中城市同比整体跌幅高达6%。而与1月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有66个。诸多媒体与专家对此数据皆持悲观态度。

房价走势果真如此糟糕?同样的

数据,从不同角度去看会有不同的结论。从数据表面来看,2月份70个城市中,新建商品住宅价格确实全都跌回到一年前;平均来看,2月70城房价同比下跌6%,创2005年有此指标以来的最大跌幅。但很多人并不懂,这是一个滞后指标。

而领先指标是环比。2月份,70个城市中有66个城市房价环比下跌,即它们的房价水平低于1月份。但去年9月、10月环比下跌的城市数量更多,为69个。平均来看,去年8月70个城市环比下跌1.2%,其后跌幅连续四个月收窄,而今年1月和2月持平,跌幅为0.5%。

也就是说,反映房价短期动态的

环比跌幅,早已于去年三季度见底,当前已略有好转,但尚未反转。环比先企稳,同比后企稳。因此,2月份70个城市房价同比跌幅继续扩大,并非当前楼市进一步降温的表现,而只是统计指标的特殊内涵,并不为多数人所知。

从政策方面来看,政策指向有利于房价企稳。政策是影响房地产市场的第一因素。去年二季度开始,地方政府纷纷救市,去年9月30日央行和银监会出台“央四条”,支持个人房贷。今年刚结束的两会上,李克强总理的政府工作报告中,非常罕见地提出支持改善型购房需求,而且还将去年曾出现在政府报告的“抑制投机投资性购房需求”删除了。说明中央层

面对住宅需求的支持力度仍将增加,接下去可能有措施出台,比如降低二套房首付比重等。另外,政府工作报告还提出“住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举,把一些存量房转为公租房和安置房。”这有助于帮助地方城市和开发商去化住宅库存,效果将立竿见影。

而再反观市场,住宅成交量的率先反弹,将封住房价下跌空间。房地产市场,成交量是一个领先指标,而房价变化滞后于成交量。去年9月出台“央四条”后,包括一线城市在内的重点城市,住宅成交量开始反弹,其中去年12月份成交量甚至创了近5年月度新高。今年1-2月,由于

春节因素,成交量有所下滑,但今年3月上半月的新建商品住宅,仍比去年3月上半月增长一成。预计未来3个月的成交量还将接力去年第四季度的较高水平。

因此,虽然多数城市房价仍在下跌,但不需过度悲观,对于一线和部分二线库存压力不大的城市,反倒应该前瞻性地看到房价即将逆转。其实,从去年12月开始,一线城市的房价,总体来看已经止跌,其中深圳明显开始上涨。这正是每轮房地产周期中的特有现象:一线城市率先反弹,其后二线跟进。总体看,预计70个城市房价环比将于二季度止跌,楼市“小阳春”不会缺席。 新华

租售购信息

欢迎刊登二手房信息

联系电话:8797333 13323915705

- 东方花园,人民路焦作大学东200米路南23#楼2单元(17~18层)51号,面积211.44平方米。联系电话:8797631
- 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
- 常绿·林溪谷,6号楼2单元102号,面积91.53平方米(送20平方米花园),世纪路与民主路交叉口。联系电话:13782723956
- 常绿·林溪谷,6号楼1单元102号,面积91.43平方米(送20平方米花园),世纪路与民主路交叉口。联系电话:13782723956
- 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137.00平方米。联系电话:15036546520
- 鹿港小镇,人民公园西门向北300米,10号楼西户,稀缺房源,新房,无过户费。联系电话:18539152627
- 中弘名都城,二期房源,体育馆东门对面向北100米,2号楼,一梯三户,87平方米,稀缺房源,新房,无过户费。联系电话:18539152627
- 山阳路老报社小区,三室一厅住房一套,面积78平方米,水电暖家具齐全,现出售出租均可,价格面议。联系电话:13939170006
- 现出售景苑小区(三室二厅一卫,148平方米)住房一套,精装修,家电家具设施齐全,拎包入住。联系电话:13839195166
- 征云·紫金华府,7号楼9层东户,面积102.97平方米,新房,中站区紫云街168号。联系电话:13603915136。
- 市东苑路(原东二环路)中段东苑小区、两室一厅,面积60平方米,水、电、气齐全。现售11万元。联系电话:18697765811
- 理工帝湖湾25层,面积142.54平方米,3室2厅2卫,现房。联系电话:13939112255