



特约嘉宾 焦作星凯置业有限公司总经理 刘长江 河南亿祥置业有限公司营销总监 杨志刚 河南华融房地产开发有限公司营销总监 张涛

地产会客厅

主持人: 秦秦

一二线城市进入“四限”时代 影响焦作楼市几何

4月份以来,全国各地约有46个城市发布了楼市调控政策,数据显示,成都、厦门、福州、广州等超过18个城市或地区开启限售。预计未来限购、限贷城市或会进一步增多,楼市调控措施会升至“限购、限贷、限价、限售”的四限时代。当下在投资渠道较为匮乏、一二线城市严格限购的背景下,楼市资金大量流入毗邻热门城市的三四线城市,从而推动了这些区域房价的上涨。记者在采访近期开盘的主力项目时发现,价格波动不大的现象被打破,项目平均每平方米涨价200元。本期地产会客厅,记者邀请几位房地产业内精英,请他们谈谈一二线城市进入“四限”时代后,焦作楼市目前的状况和未来的走向。

主持人:目前,焦作楼市是怎样一个状态?

杨志刚:在分类调控的影响下,城市与城市之间逐渐表现出分化趋势,一二线城市的成交量逐渐萎缩,三四线城市成交量不断增加。在一二线城市“挤出”效应的影响下,刚需群体外溢,部分客户群体选择回乡购房,紧邻省会的焦作,凭借郑

焦城际铁路的便利,再加上恒大、万达等一线房企的进驻,楼市已显现出量价齐升的趋势。

刘长江:在一二线客户萎缩的情况下,三四线城市迎来的窗口期及机会来之不易。受郑州限购影响,处在郑州一小时生活圈的焦作,也迎来了窗口期。2017年年初至今,购房客户的热情开始缓慢复苏,返乡置业、刚需客户均有较为明显的增长态势。

张涛:一二线城市的限购、限贷让房价趋于稳定的同时,也客观开启了三四线城市去库存比较理想的时间窗口。2017年年初以来,限购政策不断加码,5月3日起,郑州楼市“限购令”再次升级,过高的门槛将大量刚需群体挤向焦作,焦作楼市进一步回暖。究其原因,除了上级城市的需求挤出外,也不乏焦作楼市的自我努力。

主持人:为适应市场变化,现有的项目都有哪些提升和完善?

张涛:我们项目二期产品更加关注刚需群体的住房需求,通过对房屋户型和面积的精心设计,在满足居住生活需要的同

时,实现了对房屋总价的控制,让广大购房者不仅能买到好房子,更重要的是让更多的人都能买得起,从而为刚需购房者轻松实现“城央生活,品质人居”的居住梦想。

杨志刚:我们从客户需求出发,做好产品定位,在项目开发建设的过程中不断提升和完善,这样才能保证我们与客户之间双方的利益,实现长远发展。目前,市场热度不断飙升,不少房企都对价格进行了小幅上调,亿祥的项目价格调整始终在一个理性的范围之内,同时我们会适度加大优惠力度,让购房客户享受到实惠。

刘长江:我们在深入了解客户心理的基础上,价格维稳,使之形成和好房子契合的高性价比。在营销上从现房实景体验出发,通过丰富多彩的园区体验活动,提升客户对小区的好感;在产品上更是瞄准客户需求,针对园区细节、品质提升、产品附加值一步步落实完善。今年我们的工作重点是品质提升,无论市场变化如何,现房、成熟社区都是我们项目最大的卖点和亮点。

主持人:请谈谈你们对今后楼市的预测和判断?

刘长江:“快进快出”的时代一去不返了,中国房地产正在从1.0时代过渡到2.0时代。一方面是市场份额不断集中,另一方面是传统开发商逐渐向综合、新型生活方式服务商转型,今后平台型和生态型房企将越来越多。对于焦作的房企来说,更要抓紧机遇,练好内功,在提升自身项目品质的同时,积极学习实践,促进城市房地产市场健康蓬勃发展。

杨志刚:一二线城市火爆的状态将持续放缓,未来很长一段时间将趋于平稳发展,互联网地产、租赁市场、特型定制地产都将迎来新的机遇;三四线房地产市场将继续升温,就焦作来说,在无任何限购的政策形势下,未来半年将继续保持量价齐升的态势。

张涛:楼市的供求关系中一个很大的因素是人口的增长,二胎政策的全面开放,使三四线城市的人口增长速度加快,从近期焦作楼市的成交数据上可以发现,不少刚需群体因为二胎的出生频繁看盘。相信未来随着城市基础设施的不断完善和一线房企的入驻,焦作楼市的住房需求增长速度会有一定程度的提升。

服务监督台

我能办理建设用地规划许可证吗?

问题提出:胡女士
问题陈述:我的房子是1985年盖的,后来又在2001年进行了翻盖,没有手续。请问能办理建设用地规划许可证吗?我们家附近的邻居好多都有证,土地性质是城镇建设用地。
行动记者:秦秦
行动结果:市城乡规划管理局的工作人员表示,目前我市已暂停办理商品房建设用地规划许可证,胡女士已经无法办理。2015年以前,市政府根据实际情况,出台文件解决历史遗留问题,当时对房屋手续不全的进行过集中补办。解决历史遗留问题的文件办理期限已过,不再办理。如有不明白的地方可致电3568443进行咨询。

这套房产算夫妻共同财产吗?

问题提出:吴先生
问题陈述:我名下有两套房子,我想把其中的一套赠给我的女儿,目前我的女儿已经结婚,我想知道这种婚后赠予的房产是否属于他们夫妻的共同财产?
行动记者:陶静
行动结果:对于吴先生提出的问题,律师表示,根据婚姻法规定,夫妻在婚姻关系存续期间赠予所得的财产,归夫妻共同所有;但赠予合同中确定只归夫或妻一方的财产,为夫妻一方的财产。因此,吴先生若想把房子单独赠予子女,需在赠予合同中注明该房子只归女儿一人所有。

地产短波

市富源土地开发整理中心开展“学深杭、促创新”集中学习

本报讯(通讯员陈娟、邢艳华)近日,市富源土地开发整理中心开展“学深杭、促创新”集中学习。该中心一是印发了集中学习活动方案,明确了学习内容及责任分工;二是统筹考虑全面推进,注重活动成效;三是加强宣传报道,充分借助网站、报纸、微信平台等,营造浓厚舆论氛围;四是坚决杜绝“走过场、走形式”,将集中学习纳入中心平时考核和年度考核,活动开展成效与考核成绩和年度评优挂钩。

高新国土资源分局完善执法监察和地质灾害防治工作

本报讯(通讯员葛晓光)为进一步将“学深杭、促创新”工作落到实处,近日,高新国土资源分局在执法监察和地质灾害防治等工作上进行创新。一是公示执法巡查预警信息,增强责任意识;二是对违法占地行为进行立案查处时,对当事人进行警示提醒;三是公示地质灾害预警信息,增强防灾减灾防范意识。



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18790202056手机。

限售成新一轮楼市调控“撒手锏”

5月3日,郑州发布《关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知》,将新郑市、荥阳市、中牟县纳入限购范围,规定新购住房在取得《不动产权证书》三年内不得出售。据了解,4月全国各地出台调控政策近50次,调控力度和范围不断扩大,调控地区主要集中在二三线城市。

根据郑州新发布的调控政策,郑州限购区域将在原有的市内五区、郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区的基础上,增加新郑市、荥阳市、中牟县。在限购区域内,暂停向已拥有一套以上(含一套)住房的本市户籍单身人士出售住房。同时,暂停向注册时间不足三年的企业(不含专管住房租赁业务的企业)

销售住房。在5月3日后新购买的住房,在获得《不动产权证书》之日起不满三年的不得上市转让。此外,在郑州市行政区域内,5月3日之后通过赠予方式转让住房,自签署赠予合同并办理转让确认手续之日起,赠予人满三年后方可再次购买住房。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,郑州新政通过对此前政策的完善,将有效减少房地产市场的投机需求,利好后续市场稳定发展。

中原地产首席分析师张大伟称,在热点城市的严厉调控下,投机资金向热点区域周边的“非限”区域转移。在“遇涨即调”的调控取向,将有越来越多的三四线城市纳入调控范围。

值得注意的是,限售正成为越来越

多城市进行调控的“撒手锏”。截至目前,已有成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海等城市启动限售的调控政策。

“限售正成为当前各地楼市调控的新思路,也成为本轮从3月开始的全年多城市调控新特点。”张大伟表示,本轮楼市调控的全面升级,从抑制投资、投机的角度看,将有更多的城市加入限购、限贷、限价、限售的“四限”时代。

张大伟也表示,限售政策已经成为本轮地方楼市调控的“撒手锏”,从当前各城市对于新政策的推广速度来看,未来很有可能同限购、限贷一起成为楼市调控长效机制的具体措施。

新华

“金山·东方花园杯”致敬劳动者大型公益晚会精彩上演



金山置业董事长程海冰与模范代表合影。筱静摄

本报讯(记者陶静)4月29日晚,“金山·东方花园杯”致敬劳动者五一大型公益晚会在市东方红广场隆重上演,整场晚会编排新颖,异彩纷呈,形式多样,为焦作市民呈现了一场精彩视听盛宴。

据了解,本台晚会由焦作少儿网主办,由河南省金山置业有限公司(以下简称金山置业)旗下金山·东方花园项目独家总冠名。当日19时30分,晚会在气势磅礴的大型舞蹈《盛世欢腾》中拉开帷幕,接下来独唱、歌舞、葫芦丝演奏、诗朗诵等节目丰富多彩,金山置业还带来了舞蹈《金彩雅韵,醉美东方》和《欢聚一堂》,引来现场观众声声叫好。整场演出精彩纷呈、高潮迭起、掌声不断,演员们优美的舞姿、嘹亮的歌声,展现了劳动者的良好精神风貌。

晚会中,“赞美劳动者”表彰环节更是将全场的气氛推到了高潮。据悉,公益晚会组委会和导演组在确定晚会主题之后,面向社会公开征集省市劳模、先进工作者

和各行各业传播正能量、弘扬劳动最光荣的劳动代表,从近200名劳动代表中挑选出16名模范代表(包括下岗工人、出租车司机、残疾人、清洁工人等),在晚会现场进行了表彰,金山置业董事长程海冰分别为模范代表每人颁发了5000元的奖金,现场观众把掌声与赞美送给最美的劳动者。台上是不遗余力展示自我风采的演员,台下是热情似火的观众,此次公益晚会在一片喝彩声中落下了帷幕。

“作为一个负责的房企,我们无时无刻不在思考,应该如何回馈社会。所以,为了感谢各位劳动者对城市建设的默默奉献,特冠名举办了此次公益晚会。社会的厚爱铸就了金山置业今天的辉煌,未来金山置业将努力为社会奉献更多精品楼盘,用‘以金山之力,传公益之志’的爱心口号和‘多说不如多做’的公益态度,回报社会,造福大众。”活动结束后,程海冰在接受记者采访时说。

销售动态

双河湾 刚需户型有优惠

本报讯(记者王倩)双河湾项目位于山阳路与文成路交会处。近日,记者在该项目售楼部了解到,该项目主推91平方米的两室一厅一卫和131

万隆·清水湾 认筹活动已开启

本报讯(记者王倩)近日,记者在万隆·清水湾售楼部了解到,该项目主推5号楼

109-126平方米的户型,目前认筹活动已开启,购房者可享受缴1万元抵4万元房款优惠。

租售购信息
欢迎刊登售房信息
联系电话:8797333 13323915705

- 云河丹堤,太行路和岭南路交叉口北500米处,2号楼东单元东户14层,建筑面积133.5m²。
电话:15978799998
- 铁路小区单元房,四楼三室一厅82m²,家电家具齐全,另有煤球房,非诚勿扰,价格面议。
电话:13569107025
- 太极中央瀚邸公寓楼房屋对外出租,朝南向光线好,家电齐全,价格面议。
电话:13608632181
- 出租工业路远大艺安苑住宅一套,精装小公寓,交通便利,拎包入住。
电话:15225857111

焦作楼市：“金三银四”网签成交两千余套



市民正在市房产管理中心办理有关房屋买卖的手续。王倩摄

本报讯(记者王倩)据焦作房网网签成交1099套,同比增长71.18%;4月份商品房网签成交1047

套,同比增长29.58%。由此可见,今年“金三银四”这一楼市旺季,我市商品住宅销售取得了比较令人满意的成绩,房地产市场有明显回暖迹象。

业内人士分析,受郑州限购政策的影响,大量非郑州籍购房者的需求被压制,一大批在郑州务工的外地刚需购房者将目光投向了郑州周边的非限购城市,而焦作处于郑州一小时生活圈,再加上郑云高速、郑焦铁路的开通,郑州和焦作之间的出行更加便利。

4月29日,金德利公馆新品加推,记者在开盘现场看到,除了焦作籍购房者外,确实增加了一些外籍购房者。金德利公馆营销负责人在接受记者采访时表示,一些大中城市的限购、限贷政策,使得目前我市房地产

市场回暖迹象明显。据记者了解,现在在我市一些热点项目,就是找人托关系也没有优惠,还必须提前排队。4月23日,在金山·东方花园南园二期会员招募现场,记者采访了一位已经排了两天队的市民杨先生。他说:“我就是在房产系统上班的,为了买这里的房子,之前去找熟人不是为了讲价,只是想不来排队,拿个号回家等,人家说现在没法走后门了。这不,我和妻子两人轮番在这里排队,晚上只能替班到车里休息一下。”

除了4月23日金山·东方花园会员招募参加认筹活动,4月29日金德利公馆7号楼1单元和4号楼、5号楼部分房源盛大开售外,借助“金三银四”这股暖流还有建业·公园里、海洋马戏团、首届园林摄影大赛等活动。相信还有不少楼盘跃跃欲试,准备在5月份推出新品抢占市场。