

焦作楼市积极迎战“金九银十”

本报记者 秦 秦

时间过得真快，转眼又迎来了一年一度楼市的“金九银十”。每年的这个时候，楼市必然会迎接一拨年中“大考”，焦作楼市也不例外。众房企你推盘我暖场，撸起袖子招揽意向客户；购房者开始频繁到访我市各大楼盘售楼中心，按着自己的心意挑选房源；主流媒体《焦作日报》架起的置业连心桥——2018年焦作秋季房展会，也将于9月14日开幕。近期的焦作楼市，好不热闹。

“立秋之后，天气进入凉爽时节。暑假期间虽说孩子们都放假了，我们也热衷于举办亲子活动，但是因为天气炎热，效

果一般。进入9月份，随着售楼中心访客的增加，我们策划的蓄客活动会更频繁、更有趣，以此提高人气。”我市老城区某楼盘策划经理说。

记者走访我市各大楼盘时发现，最近举办活动的项目确实不少，同时内容也非常吸引人。9月1日，神秘海洋生物将集体亮相恒大·悦龙台楼盘。该楼盘“海洋奇遇季，狂欢童世界”活动酷炫来袭，现场不仅有奇趣海洋展、科普恐龙展等精彩展出，还有积木王国、充气城堡、捕鱼达人、啤酒大PK等趣味游戏同步上演，让你不出焦作就可以感受到广阔海洋的无限魅力。9月8日，征云·领秀城“奇幻企鹅、海狮嘉年华”活动正式启动。届时，身着燕尾服的“呆萌绅士”企鹅，将和它

的好朋友海狮一起，如约来到征云·领秀城楼盘售楼中心，海狮将为大家带来倒立顶球、水中芭蕾、陆地接圈、金鸡独立、水中打篮球、陆地华尔兹等丰富多彩的技能展示。此外，该楼盘还为大家准备了一个特别好玩儿的游戏设备——真人版抓娃娃机，想要体验惊喜的朋友赶紧关注该楼盘微信公众号，加入到“128元门票免费抢”的队伍中吧。此外，鸿运国际商城的“916装新家，鸿运特惠行”活动，将在9月16日开幕，给焦作市民提供一场省钱、省心、省时、省力的极好购物体验，让更优质的产品、更亲民的价格，带给市民更多实惠。希望正在或者即将装修的市民朋友都到鸿运国际商城看一看。

“现在房企准备的活动都特别上心，

也很舍得花钱，一场活动五六个娱乐项目不说，还准备有可口的美食，玩累了坐在休息区看一看主办方的楼盘产品，万一有不错的投资机会就不会错过。”在我市某楼盘看房的市民张先生说。

在房企和购房者积极互动之余，焦作日报社主办的2018年焦作秋季房展会马上就要开幕了，对于开发商和购房者而言，房展会是一个很好的正面接触、彼此亮出底牌的契机。此次房展会，本着服务房企、方便百姓的理念，采取媒体搭台、商家唱戏的方式，在房企和购房者之间搭起一座“看房、品房、选房、买房”的楼市鹊桥。相信“金九银十”的焦作楼市，在多方合力下，定会交出一份令人满意的答卷。



图为展厅开放活动现场。

筱 静 摄

地产服务台

人防工程能否建配套房

问题提出: 付先生
问题陈述: 我目前住的小区，开发商没有经过批准擅自在地下车库里建了上百间配套房。请问，这样做是否占用了人防工程？是否合法？
行动记者: 秦 秦
行动结果: 市人防办的工作人员表示，根据《关于颁布〈人民防空工程维护管理办法〉的通知》第十六条规定：“人民防空工程进行改造时，不得降低防护能力和影响其防空效能，并按有关规定进行设计，经人民防空主管部门批准后实施。”根据此规定，未经批准擅自改变防空效能的，属于违法行为。你所在的小区开发商，在防空地下室停车场建设配套房，没有经过人防部门批准，属擅自改变人防工程防空效能，属违法行为，应由当地人防主管部门依法处理。

担保人应承担什么责任

问题提出: 刘先生
问题陈述: 近日，我的同学在办理房屋贷款手续时，被银行告知需要提供一个房贷担保人。他想让我为其在银行的贷款进行担保。请问，作为房贷担保人有什么风险？如果我的同学不还房款，我需要承担什么责任？
行动记者: 陶 静
行动结果: 律师对此指出，房贷担保人有一定的风险，要承担连带偿还贷款的责任。简单来说，如果贷款人刘先生的同学未按期还款，银行会收房、拍卖收回全部贷款及利息。如果房产严重贬值，无法清偿全部贷款及利息，担保人承担剩余部分的连带责任。

租售购信息

●出售

山阳路报社家属院3号楼东单元6楼，二室一厅，面积68平方米出售。
电话: 13203913937
中站区1路公交车终点站西征云·玫瑰苑有2楼、3楼两套现房，面积均为108.56平方米，三室二厅一卫，毛坯房，楼层佳、位置好、户型合理，价格从优。
电话: 13603915136
鸿运国际商城，市人民路与文昌路交会处有一商铺 G3117，面积 54.83 平方米。价格面议，欲购从速。
电话: 15036546520
鸿运国际商城，市人民路与文昌路交会处有一商铺 G3118，面积 54.83 平方米。价格面议，欲购从速。
电话: 15036546520
鸿运国际商城，市人民路与文昌路交会处有一商铺 G3119，面积 53.76 平方米。价格面议，欲购从速。
电话: 15036546520
山阳春天小区，毛坯住宅一套，毗邻市图书馆、龙源湖公园，共29层，此房在27层，三室二厅二卫，面积约144平方米。
电话: 18703919000

●招租

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

欢迎刊登售房信息

联系电话: 8797333 13323915705

销 售 动 态

建业·春天里楼盘

金秋购房季 感恩大回馈

本报讯 (记者陶静) 近日，记者在位于市人民路与中兴路交会处的建业·春天里楼盘营销中心了解到，“金秋购房季，感恩大回馈”活动火热开启。自8月25日至9月30日，一期105~125平方米瞰景高层特惠价销售；二期115~165平方米通透三房VIP客户诚意登记中。据悉，建业·春天里楼盘作为焦作新亚洲建筑风格社区，以“一轴四园五院”的规划理念，演绎繁华与静谧共生的墅质洋房生活。

建业·公园里楼盘

清盘巨惠开启

本报讯 (记者陶静) 近日，记者在位于市山阳路与龙源路交叉口向东500米的建业·公园里楼盘销售中心获悉，该项目临近收官，现清盘巨惠礼献全城。86~172平方米公园美宅13万元巨惠来袭，置业良机不容错过。建业·公园里楼盘秉承生态人居理念，集成高端环保稀缺建材，引入绿色生态技术，构筑200亩绿色品质社区。该项目户型设计以追求业主更高的居住舒适度为出发点，给业主呈现更好的观景视角和居住享受。



多地出新政限房租涨幅

据不完全统计，截至目前，北京、上海、深圳、西安、南宁、天津、南京等城市相继发布了规范住房租赁市场相关管控政策。

业内人士表示，加强对租赁企业的管控迫在眉睫，长期市场的稳定不能单靠中介的短期承诺，建立长期稳定的租赁、租金制度，保障更稳定的居住环境是今后努力的方向。

8月28日，因西安市住房租赁市场出现了“租房贷”相关问题，西安市住房保障和房屋管理局发布通知指出，签订的住房租赁合同不得在住房租赁合同以外添加任何口头承诺，同时不得涉及住房租赁租金贷款相关内容。

深圳方面，有消息称正在探索建立全

市稳租金商品房项目制度，将采取严格的租金管制，一房一价、一年一调，租金年增长率最高不超过5%。深圳市房地产研究中心主任王锋表示，在稳定租金方面，主管部门正在先行先试，探索限价租赁房制度，特别对于新出让的一些用地建设的租赁住房，包括一些配建房地产项目，今后将采取限定租金、限定租期的双限方式来稳定租赁市场。

南京方面，南京市住房保障和房产局此前召开加强市场监管与稳定租金价格的座谈会，要求租赁企业不得为抢占市场份额而恶性竞争、哄抬租房价格、垄断租赁房源。

北京方面，北京市住建委联合市银监局等部门集中约谈自如、相寓、蛋壳公寓

等主要住房租赁企业负责人，明确要求住房租赁企业不得利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源。北京市住建委相关负责人重申，将严查这些中介机构的资金来源和流向，一旦查实将从严处罚。

中原地产首席分析师张大伟表示，租购并举是一项房地产长效调控政策，鼓励租赁消费，稳定租赁关系，赋予租房者更多的权利，可以避免房地产市场大起大落，减少非理性购房需求。未来应加强对租赁行业的整体管控，对涨幅给予限制，并加大违法惩罚力度。通过建立长期稳定的租赁、租金制度，提供更稳定的居住环境。

新 华

房屋下水管道有问题谁负责

本报记者 王 倩

近日，市民陈女士拨打本报热线电话说：“我2014年购买的商品房，因为楼下的住户在装修时改动了下水主管道，现在造成我家下水管道经常堵塞，找到对方协商多次都没有结果。对方称，修改管道是经过物业公司同意的。我找到物业公司，他们不承认有此事，并让我找楼下业主自行解决。我该如何解决呢？”除了下水管道经常堵塞外，还有市民反映，自家下水道出现了漏水、反味等现象，实在难以忍受。那么，出现类似问题该如何解决呢？

对于陈女士家下水管道堵塞这一

情况，律师表示，首先要了解清楚下水管道经常堵塞是因为楼下业主私自改动引起的，还是因为楼上个别住户不自觉，往便池里或者厨房洗菜池里扔塑料袋、纸制品等杂物造成的。如果是前者，可要求其恢复并追究相关责任；如果是后者，自然由楼上住户掏钱修整。

据了解，下水管道的主管道属于楼宇公共管道共用部位，不得私自改动，出现这种情况应告知物业公司，确认改动是否符合建筑标准，是否能保障使用功能。如属于私自改动，物业公司可要求其恢复，并追究相关责任。一楼住户可以在保证原下水管道不变的情况下，将自家下水管道改成独立下水。但按照谁施工谁负责的原

则，若业主自行改动，出现问题由业主本人承担。因此，业内人士建议，如出现必要的改动情况，可向物业公司申请，经共同使用人同意，找专业的施工队进行改动，后期出现质量问题也可由建设单位进行质保。

如果商品房下水管道漏水，那么该由谁负责呢？相关人士表示，新领钥匙的商品房在进行验房时，发现下水管道接口漏水、检修口漏水等，应该由物业公司负责协调建设单位施工方进行质保维修；专用部位在楼上或者楼下管道根部出现渗漏情况，谁家使用谁家负责；楼顶排气部分的维修、维护工作，应该由物业单位负责；楼内公共立管，非住户人为损坏，质保期内由开发施工单位负

责，质保期外由物业公司负责，装修期间或者使用过程中造成损坏的，由使用者或者破坏人负责；楼层公用检修口，非住户人为损坏，质保期以外由物业公司负责。

相关部门工作人员表示，有些新房业主在验收房屋时没有看下水管道，在装修过程中却发现管道有破损，这种情况一般都由装修公司负责。“一般情况下，商品房在竣工验收过程中，会针对下水系统进行独立的无压下水管道检查验收，以保障交付时可以正常使用。正规的装修公司在进场前，会有一个全面的勘查，如果是装修过程中出现问题，第一责任人应该为装修公司，物业公司会依据装修协

议不予受理。”业内人士建议，新房业主在验收房时，一定要对下水管道进行试水，以确认完好通畅，减少不必要的烦恼。市房产管理中心工作人员提醒市民，主下水管道是公共管道，业主不要私自改动。同时，在日常生活中，业主不要将垃圾直接丢进下水管道里，以免造成堵塞，影响居住环境和居住心情，应为建设和谐小区贡献自己的力量。



小区那些事

地产短波

市富源土地开发整理中心

“六个确保”抓好土地整治工程

本报讯 (通讯员张瑗、马小雯) 为更好服务“三农”，今年年初以来，市富源土地开发整理中心多措并举，在项目实施过程中做到“六个确保”，以充分发挥项目的整治作用。一是确保建立健全组织领导；

二是确保项目公告制度落实；三是确保做好项目所在地宣传工作；四是确保做好项目工程招标投标工作；五是确保项目资金管理规范；六是确保项目实施的监督管理。

高新国土资源局

开展国家版图宣传周活动

本报讯 (通讯员程波) 近日，高新国土资源局以8月29日测绘日为契机，开展全国测绘法宣传日暨国家版图宣传周活动。此次活动，该分局采取设立咨询台、悬挂标语、发放宣传资料等方式，共发放宣

传资料100余份，发放图册100余份，发放城区地图20余张。通过宣传，使广大群众学习了测绘管理知识，了解了国家版图基本知识，增强了法律意识和国家版图意识。