

市场太火爆房子慢慢卖 楼市捂盘之风何时休?

本报综合消息 从国内房地产市场 10 多年的发展历程来看,每次市场的热销都会伴随着捂盘惜售现象的出现,这次也不例外。3 月份以来,国内房地产市场陡然火爆,京、沪、穗、深等一线城市捂盘惜售再次抬头,并且已引起管理部门的关注,开始着手打击。那么,郑州市场有没有捂盘惜售的情况呢?记者调查的结果表明,答案是肯定的。

●房子慢慢卖

几天前, 郑州西区某楼盘开盘。几个月前就已交了 1 万元钱参加认筹的郑州市民吴先生赶到开盘现场时却看到,和他一样去选房的竟然有四五百人,而楼盘开盘推出的房源却不剩 300 套。吴先生说,其实到工地看看,这家楼盘在建的有一二十栋高楼,可是这次开盘的只是其中的几栋。

不仅是这家楼盘如此,记者采访了多位近期参加楼盘开盘的购房者,他们普遍反映,开盘现场总是给人一种房子供不应求的感觉,屡屡出现楼盘开盘热销的场面,而且每次开盘都会有相当一部分人买不到满意的房子。

新楼盘是拿到预售证迟迟不

开盘,好不容易等到开盘了,开发商又是一部分一部分地推房源。而在售楼盘呢?一些开发商玩起“犹抱琵琶半遮面”的游戏。8 日,记者暗访了目前郑州市场在售的部分楼盘。

在长江路金源新里程售楼部,记者表示看中了三号楼,想在三楼买一套房子,可售楼员说三号楼已经没有房子了,想买的话,二楼楼还有房,几层的都有,要买就趁早,因为二号楼的房子也不多了。记者查阅郑州房管局网,网上显示该楼盘三号楼还有 10 套房,其中三楼还有 2 套,而二号楼仅卖出了 8 套。

某楼盘营销负责人私下告诉记者,现在不少楼盘都放慢了销售节奏,只要保证现金流相对充裕就可以了,并不急把所有产品都投进市场。他们楼盘目前推出的房源只占可售总数一半左右,“剩下的房源暂不办理预售证,老总让先放一放再说,准备赌一赌后期市场”。

●市场太火爆

开发商敢于“慢慢卖房”的原因,是因为市场太火爆。郑州市房管局统计的资料显示,仅 7 月下旬,郑州楼市商品住宅单日成交量就有 4 天突破 400 套“关口”:23 日成交 438 套,29 日成交 455 套,30 日、31 日两天更是连续创下郑州楼市多年来的最高单日销售纪录,成交量分别是 478 套和 482 套。7 月份郑州市区商品房成交量刷新历史最高纪录,达到 11529 套,平均每天卖出 372 套新房。

春节过后,郑州不少楼盘售楼部开始出现拥挤排队现象,郑州楼市又回到暴涨时的疯狂时代。一家位于陇海路的楼盘 6 月份开盘,售楼员甚至口气有些强硬地告诉打电话咨询的购房者:我们没有优惠措施,就这个价格,要不要买你们自己考虑好了,过一阵子我们还要涨价呢。

“现在有什么项目不捂盘呀?”一位不愿意透露姓名的楼盘营销总监向记者透露,很多项目都以各种名义留房,一来是为了涨价,二来是为了调动购房者的购买热情。捂盘惜售,制造了房源紧缺的紧张气氛,购房者就会担心不及时购买接下来房价还会上涨。

房地产市场异常火爆,致使开

发商的心理价位不断提升,也使得消失一年多的捂盘现象再次出现。不少开发商再次开始采取暂缓或者停止销售楼盘的手段,等待市场价格的走高,以换取更多的利润。郑州市房管局统计资料显示,1 至 7 月,郑州市商品房销售均价已从最低的每平方米 4264 元飙升到最高的 5126 元,涨幅为 20%,远远高于银行的贷款利率,单从这一点看,开发商就“捂”得起。

●五种捂盘手法最常用

开发商常用的抬高房价赚取利润的手段就是捂盘惜售。一般来说,开发商捂盘惜售的手段主要有五种:

手段一:晚领证分批发开开发商尽可能地拖延拿预售许可证的时间,或是分次分批地拿证。这种方法不仅可以将一个项目中品质较差的房源先卖掉,同时还可以为楼盘争取更多的宣传和前期房价市场调查时间。

手段二:大幅提高开盘售价开发商脱离市场均价,大幅提高开盘价,导致市场内无人应价,变相拉长销售周期,这是最典型的捂盘行为。对于想长期捂盘的开发商来



新城市广场

小商铺大钱途

一次投入终身受益

现房销售热线: 5431111 5432222

项目地址: 河南新城市广场二期南苑西苑北侧



大隐名座

名座专线: 0394-8202666/8202999

售楼中心: 交通路与文明路交汇处东 100 米路北



20000

余元现金大奖征名活动, 感恩回馈!

我们一直在前进, 好房子永远是! 万事, 幸福! 加油!

第一期完美开盘在即, 二期全面即将启动

售楼热线: 8377222/8333

售楼中心: 交通路与文明路交汇处东 100 米路北



商周帝王

一城一世界 一水一天堂

居理想社区 享尊贵人生

项目地址: 南洛高速公路与周商路交叉口西北

尊贵热线: 0394—8585777

0394—8595777

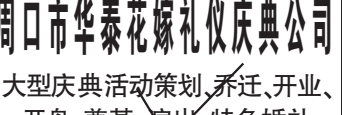


1 万首付

6 万元

黄金旺铺

电话: 0394—8585888 8585999



周口市华泰花嫁礼仪庆典公司

大型庆典活动策划, 乔迁、开业、开盘、奠基、演出、特色婚礼

联系电话: 13323878989 8382286

按房屋面积收费 幸好不是复印世界地图

在这里,“档案信息服务中心”不再是政府部门,而是政府部门成立的一个服务机构。用这个“第三产业”的名义,服务就可以变成商务,把复印称为“咨询服务”,才好维持 1 平方米 1 块钱。复印 8 张 A4 纸,收费 119 元。武汉市江岸区房地产局就是这样做的。(8 月 12 日《长江日报》)霸道生意,无过于此。

这项复印,叫做“咨询服务”。复印房屋的文件,要按你房子大小每平方米收 1 块钱。这个做法,据报原产于市档案局,房地产局属委托收费,后档案局取消此收费项目,可见已被视为“不合理收费”了,然而这个赚钱买卖,为何死灰复燃?

一个作废的不合理收费

项目,在名义几经变换后,再度登场。是行政收费呢,还是“第三产业”在营业呢,混在一起,愿怎么想由你,收费则在他们。这样的政府部门,当然也挂着“为人民服务”的宗旨,但到底是希望有人来寻求帮助呢,还是希望没有人来寻求帮助呢?查询的人多了,就开始想收费的招,查询的人就成了他们眼中的好客户。

网上有人调侃说,还好,你复印的不是世界地图,而只是查自己的房产。理论上讲,你完全可以复印市政府、区政府的某一个项目的房屋评估资料,那是公共建筑,评估情况公民应该是有权了解的;客观上讲,你拥有的自有房产可能是一个大厂房,这样复印一下文件,就要付出成千上万的费用,虽然那仍然只有几张纸。这样,房地产局的人还能愁不“先富起来”?不说管卖地、管建房,只管几本档案,就足有享不尽的富贵了。你还要知道,这些钱是根本不会列入任何统计的,完全自己收自己花。

什么样的情况,才足以让一个政府部门变得如此毫无规矩?自然是权力与民意无关的制度。对此,人人明白,但实在是无可奈何,于是只好寄希望于权力至少还能够讲一点廉耻,实际上又是如此寡廉鲜耻。看这个政府部门的复印收费价格,蛮横掠夺而已;听政府官员的解释,扯来扯去,毫无诚意。目睹许多权力怪行,道理无须再讲,只有无奈叹息。(洪波)



为人民服务

我们为

服务都是按照规

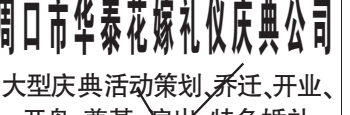
定来的,决不马虎!

注:按元/平米收费

江岸区房产局档案室

新闻热线:

13346830008	13353940198
13592221006	13592221001
13592220033	13939492989



周口市华泰花嫁礼仪庆典公司

大型庆典活动策划, 乔迁、开业、开盘、奠基、演出、特色婚礼

联系电话: 13323878989 8382286

遗失声明

●坐落在项城市交通西路北、治安路东侧田海峰的国有土地证丢失,地号:12—124,图号:02—82—III—IV,声明作废。

2009 年 8 月 16 日

●坐落在周口市川汇区七一东路 31 号王素菊的房屋所有权证(周房改字第 00850 号,地号:4042001)不慎丢失,声明作废。

2009 年 8 月 16 日

揭秘“华夏·名郡”热销内幕

核心提示

美国次贷危机引发华尔街金融风暴,在全球范围内掀起一场金融海啸。世界多个国家多种行业都遭受不同程度的影响,房地产行业也不例外:我市房地产业因这场经济危机受到前所未有的挑战。一些再建楼盘项目停工、部分开发商闭门休整、售楼部门可罗雀……就在众多房产企业如履薄冰之时,位于“女婿故都”西华县的楼盘“华夏·名郡”却热度不减:售楼部人头攒动,门庭若市,月均销售楼房 30 余套……抱着好奇记者近日走进西华“华夏·名郡”,揭秘“华夏·名郡”热销内幕。

□ 记者 任富强



南邻(计生委西侧)规划投资 3000 余万元建设西华县行政新区生态休闲娱乐城市广场,已经在建的人民路商业街与青华路商业街相对于本项目来说已形成西、南、北、三面环绕的“众星捧月”之势,增值前景指日可待!

这就是万众瞩目的“周口十佳楼盘”、进入一期交工倒计时的“华夏·名郡”。

在全国房地产形势处于低谷期、我市房产行业整体不景气状况下,华夏·名郡售楼部却人流如织,前来看房、交定金的客户络绎不绝。华夏·名郡创造了日均人流量最高达 200 多人次,创单月销售楼房 48 套的奇迹。据了解,华夏·名郡项目一期共 300 余套房源,自公开发售日起不到一年时间,现已有 200 多名幸运业主“抢”得房源,目前仅剩不到 50 套珍藏房源正紧急抢购中。

揭开逆势热销的神秘面纱

服务决定口碑。走进位于县城中心的华夏·名郡售楼中心,首先被他独具特色的装修风格所震撼!正红色的两根柱子贯穿楼顶,两旁的狮子增添了威严与大气。逛遍整个周口楼市,首次见到这么独具文化特色的营销中心。还没等走近大门,销售人员带着礼貌的微笑拉开大门迎接,礼貌的接待,耐心详尽的讲解,不禁让记者感叹他们的专业素养,最后记者表明身份后,本以接待人员会很愕然,“其实我心里早就判断出您不是真实来买房的,凡进入华夏·名郡售楼处的都是我们的客人,我们都会让您

详尽了解您想知道的,买房子毕竟是一生的大事儿,我们有义务让每位客人详细了解每处细节”。销售人员的回答反倒让我感到有些不好意思,内心不由得增添了对它们的敬意与亲近感,在竞争激烈的房地产市场能做到更好确实不易,凭华夏·名郡售楼处销售人员的专业素养,产品卖不好是没有理由的!

规划决定前景。华夏·名郡占地 150 余亩,总建筑面积达 15 万平方米,全部由 5 层半多层建筑组成,规划科学、布局合理。10000 平方米临街商铺,社区楼间距宽 23 米,社区休闲广场占地近 8 亩,绿化率高达 40.1%,各项指标可称之为西华之最,社区除生活自来水外,另配套 1380 米深井温泉水和天然气管道入户,幼儿园、健身广场、生活超市、医疗室、棋牌室、等附属配套齐全。像这样集新行政、商业、教育中心为一体的大型品质社区在西华县是独一无二的,尤其是完全建成后的社区,升值潜力无限,是投资者无可挑剔的选择。

细心才能做好。为使业主起居空间更加人性化,打造 70 年不落伍的住宅,所有户型设计均经过数次论证并以国内一线城市起居空间发展趋势为设计理念,以县城目前消费者的起居习惯为基准并充分结合人体功能学,推出多达十余种舒适实用户型可供选择,足以满足社会各界精英人士的起居所需,确保几十年“不过时”的好房子。

房子不但是居住,更重要的是享受社区环境!华夏·名郡 15 万平方米总建筑面积,楼间距约 23 米宽,40.1%超高绿化率,富有历史人文气息的超大主体广场,充分考虑到老、中、青、少的休

闲健身需求,社区篮球场、羽毛球场、乒乓球场、儿童迷宫、各式各样的健身运动器材遍布社区角落,从景观规划,到细节点缀,花石小道,原木长凳,别致雕塑,溪水潺潺,每一处细节都为品质生活量心打造,古色古香的休息亭点缀在各楼宇间绿荫丛中,妙趣横生的棋盘路,健身磨脚石等为您和家里老人孩子带来无穷的乐趣,这就是房产细节。在华夏·名郡同样享受省会城市才有的人性化社区环境!体验真正的舒适环境,就住华夏·名郡!

细致决定品质。从一方砖,到一束花;从一围池到一座雕塑,都精心打造;从景观规划,到细节点缀,花石小道,原木长凳,别致雕塑,溪水潺潺,每一处细节都体贴人意;社区人口步入 5200 余平米中央主题广场,大型音乐喷泉、文化雕塑、女娲石、12 生肖文化柱、休息长廊、老少皆宜健身广场,步步深入,走过郁郁葱葱的绿色步入家门……已建成经典社区——周口物质局住宅小区;邻舍和谐,洋溢着雅致静谧的周口联通公司住宅小区;在售的城市高档社区——鑫宇都市花园;西华行政区高端住宅——华夏·名郡等。

华夏·名郡自在“女婿故都”荣耀而生起,共赢得市、县两级政府及主管部门的高度