



“银兴国际广场”杯 2011 中国·鹤壁秋季住宅产业文化节今日开幕,我市各知名房企相关负责人通过本报寄语文化节

# 用好推介平台 把握“金九银十”

**投资商业地产正当时**  
谢慧 鹤壁银兴置业有限公司总经理

自今年年初以来,受宏观政策和市场形势的影响,商业地产逐渐走向前台,成为投资人士的首选项目。鹤壁的商业前景方兴未艾,有很大的发展潜力,在未来几年,商业状况肯定会有很大的改变。银兴国际广场的面世,给鹤壁的商业注入了新鲜的血液,多项与众不同的项目优势,使它备受社会各界关注。

在当今的时代大潮下,商业地产已经成为投资界的宠儿。加上鹤壁向好的商业前景,商业地产成为众多慧眼之士的投资选择。在此次秋季住宅产业文化节上,我们作为冠名商亮相,一定会全面地推介银兴国际广场,让更多的市民了解并熟知这个商业项目,也为它日后成为大家休闲购物的首选之地打好基础。

**把握“金九银十”的销售旺季**  
王广涛 市中凯置业有限公司招商副总经理

在今年春季的住宅产业文化节上,中凯国际商业街作为冠名商,取得了很好的宣传效果,一期项目的火爆销售场面说明了一切。住宅产业文化节,是市民信任的购房首选平台,也是我们宣传项目的绝佳平台。

俗话说“金九银十”,房产销售此时将迎来一个旺季。从当前的政策调控来看,商业项目没有限购的约束,且投资就见收益,使它更具备投资优势。此次参展,是我们积极备战“金九银十”的一个措施。通过文化节的宣传推介,我们的二期项目肯定仍会持续火爆。我们在文化节期间推出了优惠措施,回馈大家的支持、关注和厚爱,希望市民能抓住这一机会置业中凯国际商业街。

**项目品质和销售业绩成正比**  
马海涛 市朝阳房地产开发有限责任公司总经理

8月初,新区绿城花园小区一期正式开盘,取得了不俗的销售业绩。在当今的政策背景下,住宅项目还能如此热销,对我们来说是一个出乎意料的惊喜。但归根结底,我认为销售业绩的好坏,和项目品质有着直接的关系,两者成正比。

在宏观调控的大背景下,要想在诸多的住宅项目中脱颖而出受到购房者的关注,唯一的高招就是做好项目品质。打造绿城花园时,一切都按高标准来要求,从设计到施工,一丝不苟不敢放松。作为开发企业,我们很清楚,只有高质量的产品,才有强劲的竞争力,这也是应对当前楼市行情的最佳策略。

**好项目,也要搭上好平台**  
丁浩煜 市金太阳房地产开发有限公司总经理

现在生活水平越来越高,城市精英人群对住宅品质的要求也越来越高。有需求就会有市场,一些高品质的精品项目也就呼之欲出。水岸原树小区,就是在这样的市场需求下应运而生。

水岸原树是纯美花园洋房地项目,可以满足一家三代人同时居住。它浓缩了地中海风情,倡导了当下最前沿的生态居住风潮。但“酒香也怕巷子深”,一个好项目要想热销,就需要通过一些措施来让更多的有识之士认知。秋季住宅产业文化节由政府部门和权威媒体共同举办,在广大购房者心中有着不可撼动的公信力,也是我们眼中独一无二的好平台。搭上这个平台,水岸原树肯定会一鸣惊人,走入千千万万购房者的视野。

**质优价廉是项目的核心竞争力**  
李思晨 北晨嘉园项目销售经理

纵观当今的房地产市场,投资性购房者已大为减少,“刚需族”晋升为购房主力。对于处于创业起步阶段的年轻人而言,物美价廉的房子是他们初次置业的首选。北晨嘉园小区在项目品质和价格上,把这两项优势统揽。项目一推出就热销,也是我们预料中的事实。

此次文化节期间我们推出的房源是项目二期,45㎡~103㎡的户型,很适合首次置业的年轻人。最低日供只要10元,比租房还便宜,居住成本低,深受年轻人的喜爱。在价格实惠的同时,我们更注重质量,因为只有这两者兼备,才能为项目在销售上赢得更多的竞争资本。在本次住宅产业文化节上,我们将更全面地展示项目,也请购房者多加关注,我们一定会给大家带来惊喜。

**一流地产项目赢得好口碑**  
郭新明 市东方置业有限公司副总经理

东方世纪城自面世以来,已相继推出一期、二期房源。二期高端精品项目的推出,为东方世纪城成功地赢得了好口碑。如今,它已经是多数鹤壁居民所公认的精品住宅小区,成为高端住宅地产的领航者。

我们和住宅产业文化节也结缘已久,多次参加,次次都取得预料中的好成绩。可以说,东方世纪城能拥有如今过硬的名气,和好平台的烘托也有关系。“真金不怕火炼”,好口碑和它自身的实力、优势密不可分。现在小区现房实景和绿化实景都摆在业主眼前,不用我们多说,项目品质如何就已有论断。

做到今天,我们始终坚信:有口碑,才会有市场。接下来,我们还会有其他精品项目面世。

**好项目要在好平台上大显身手**  
李鸿民 鹤壁盛典置业有限公司执行董事

我感觉住宅产业文化节就好像是一个选秀平台,只要有竞争优势的好项目,都该走到这个平台上来秀一把,把自己的优势和亮点通过这样一个权威的平台,摆在公众的面前。

我们此次将推出的是橡树玫瑰城项目和帆旗大厦项目,两者都位于淇河岸边。在此之前,我们并未做过多的宣传,一直在等待时机。当秋季住宅产业文化节要举办的消息发布后,公司高层一致认定:绝佳的宣传时机到了。

我们将在此次文化节上把这两个项目全面地展示给市民。我们坚信,在不久的将来,这两个项目肯定会成为市民眼中公认的高端精品项目。

**买房的最佳季来临**  
林海琼 河南环洲置业有限公司销售部经理

现在的楼市比起上半年,已经逐渐走出低潮期,处于回暖阶段。但对于众多开发企业来说,销售压力依然存在。“金九银十”的到来,是很多业内同行眼中促销的好时机。同时这对于广大购房者来说,也是一个不可错过的买房好季节。

往届的住宅产业文化节上,各房地产开发商都会推出一些优惠措施。本次住宅产业文化节也不例外,大家肯定都会用优惠活动回馈顾客和提升销售业绩。我估计,因为受到国家政策和市场行情影响,各家开发商的总体优惠幅度应该会高于以往。所以说,这次的住宅产业文化节,对房企和购房者来说都是一次很好的机会,很可能会掀起一个买房售房的高潮。

(晨报记者 陈海寅 整理)

## 因中介压低报价 北京不再发布二手房价格数据

据新京报消息 北京市统计部门21日发布消息称,为了不给公众造成误解,已停发的二手房价格指数将不再列入统计局发布计划。早在去年6月,北京发布的二手房价数据明显低于市场实际价格,引起公众关注。

据介绍,目前,国家统计局尚未建立二手房统计制度,而北京二手房发展迅速。为满足市场需求,2009年起,北京市统计局开始建立15家重点企业的监测制度,每个月的数据都来自对全市15家重点房地产经纪公司的调查。这15家公司的交易量占全市80%以上,所以基本能反映出市场的真实情况。

然而实际操作中,中介上报数据压低价格,造成发布的数据与市场价格存在差距。去年北京市统计局公布当年6月二手房均价1.3万元/平方米,也与市场实际情况相去甚远。这些数据引来市民误解。

为此市统计局表示,本着对数据真实性和市民负责的态度,暂停二手房数据发布,并对二手房价格统计的意义与方法进行了评估。市统计局解释,二手房价格统计不同于新房价格统计。因为房地产经纪公司参差不齐,统计部门暂时还不能做到对二手房市场的全面调查。

对于二手房价格指数停发一年多,很多市民希望统计局重新统计这一指数,市统计局表示,要冷处理这一指数。现在二手房价格发布市场已较成熟,市民有多种渠道可了解二手房信息,统计局也没必要再单独发布,此时退出符合时机。

## 楼市调控力度不减,“改善型购房者”如何买房?

### ■ 调控从紧,购房观念转变

“改善型购房者目前在成交客户中比例最大,占到5成以上,首套购房者比例也有30%~40%。”济南东部区域某在售楼盘负责人表示,东部区域的多个在售楼盘眼下都集中了大批改善型买家。两居室和三居室房型是改善型买家最关注的。

在成交量与往年同期相比下降的同时,购房者对房源的求购标准也越来越统一,即要求房源具有更强的抗跌性和更高的生活属性。也就是说,因为限购政策,很多购房者短期过渡的置业观念变得高于最初的置业要求,婚房买家对于地段、配套、保值性等方面的要求越来越高。笔者在走访调查中发现,约6成的婚房买家都表示青睐于两居室的中等户型,地段方面也要求具有相对成熟的生活氛围和便捷的交通条件,这些与去年市场购买要求相比有了明显提高。

升级版的婚房期望值与政策变化有着直接关系。准备明年秋季结婚的冯先生打算选购一套120平方米~140平方米的两居室或三居室作为婚房。“我们购买的是第一套住房,但现在限购令没有取消的趋势,所以不如现在一步到位买大一点的房子。”事实上,近期婚姻法对婚前财产分割的进一步明确也让冯先生的女友决定与之平分购房首

付款,然后联名购房,“现在首付款比以前能多交40多万元,从限购角度考虑,我们决定还是选择更大更好的户型,以后还款按原计划就可以了。”

### ■ 打好“组合拳” 买房好省钱

#### 公积金贷款省月供

各大银行都已经严格按照相关政策放贷,济南住房公积金中心也跟进了该政策。对于二套房放贷,济南市公积金首付虽也提高至5成,但相比较商业贷款,公积金贷款利率仍旧相对优惠,因此,二套房贷款买房应尽量选择公积金贷款,比较实惠,能够降低月供压力。

#### 卖旧买新赢优惠

新政对于二套房的认定更加严格,不同于以往,“认贷又认房”有力防止了一些投机炒房者钻空子。而为了区分改善型置换与炒作投资的差别,政策中有规定,只要可以出示个人手中唯一房产已售出,就可以按照首套购房优惠批贷。换句话说,只要你手头没有房子,再买房是不算作二套房购买的,这样的区分是更加精准了,实际考虑到改善型住房的实际需求,将之与炒房客区分开。因

此,急切置业升级,手头资金又不足,链家地产认为可以考虑先将其唯一房产出售,既可解资金之困,又可获首套房优惠,一举两得,轻松实现梯级置业梦想。

#### 置换时间差要缩短

一买一卖之间的时间差如何把握的问题,一般来说,置换无非四种方式:卖旧买新、租旧买新、押旧买新和转按揭买新,链家地产建议根据个人实际情况,选择适合自己的方式,但无论你选择何种,都要尽量安排好自己的置换计划,尽量将这个时间差缩短,不要延误时机,错过好的购房机会。如卖旧买新的置业升级者,总存在一个心理期待,就是卖自己的房价格高些,买新的房子价格低些,而延误交易的好时机,需要果断判断,理性决定,尽量缩短时间差。

#### 税费政策多了解

二手房交易中,买房双方的交易税费都由各自负担,但是在买房过程中,链家地产建议购房者应该多关注购房税费方面的相关规定,抓取对自己有利的信息。如自住满5年的房子是可以免营业税的,在买房时,购房者可提醒卖房者,这样可以省掉一些不必要的税费。(据《齐鲁晚报》)