



冠景瑞园项目动工



本报讯(记者 唐车)近日,以“绽放信阳的北美理想”为已任的冠景瑞园,迎来了自己非同寻常的一天——售楼中心盛大亮相、项目动工。

据悉,“冠景瑞园”是冠景地产在信阳开发的首个城市精品高端住宅项目,该项目占据羊山CBD城央中心,守望高铁黄金门户,以10万平方米的北美建筑风情领跑新五大道。社区规划有12栋典雅高层、精品公寓和庭院洋房。冠景瑞园是一个地产界的新星,也是一个坚定的产品主义者,更是一个细腻的生活体验家,瑞园之于信阳楼市,将是一次生动的革新。来自业界的一位嘉宾感叹道:可以看得出来,冠景瑞园是用心了!我们可以预见:随着各地楼市纷纷放开限购,土地市场的波澜再起,以产品为王道的瑞园,将是信阳楼市下半年最值得期待的黑马。

据了解,该项目售楼中心亮相吸引了逾600名信阳市及周边县区的购房置业者,大家对冠景瑞园推出的各类住宅户型表现出极大的热情和浓厚的兴趣。现场工作人员告诉记者,冠景瑞园崇尚的是细节见高下的理念。从对空间的反复调试,国际化幼儿园的配置设计,人车分流等智能化建筑技术的引入,到对园林动线的设计,植物色彩的搭配,养生功能的考量,甚至一块鹅卵石的选材,一个陶艺小品的摆放,点点滴滴无一不是经过缜密的思考与论证。

专家称商业地产资产证券化是创新重要方向

住建部政策研究中心主任秦虹8月8日在2014年博鳌房地产论坛上表示,对房地产的金融创新来说,商业地产的资产证券化是未来创新的重要方向,对中国房地产市场来说是值得关注的。

“商业地产的资产证券化可以将那些缺乏流动性,但是具有可预期收入的资产通过发行证券的方式予以出售或者融资,以最大化地提高资产的流动性,这与商业地产的需求是非常吻合的。”秦虹认为,资产证券化和房地产的结合,是对房地产的发展注入了新的活力,是房地产金融创新的重要方向。

秦虹表示,资产证券化保持了物业经营权的完整性,有利于提高经营水平,最大化地提升商业价值。商业地产最大的难题是物业权益的流动性和物业整体价值的完整性之间的矛盾,所以很难提升商业地产本身的价值,但是如果有了资产证券化,就可以把这个问题很好地解决。

(赵静扬)

集体建设用地上建筑物将纳入统一确权登记

国土资源部8月10日公布五部门关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知,明确将宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证纳入不动产登记统一登记制度的实施进程,强调要为建立城乡统一的建设用地市场奠定产权基础。

据悉,由国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局联合下发的《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》,明确要求结合国家建立和实施不动产登记统一登记制度的有关要求,将农房等集体建设用地上建筑物、构筑物纳入宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证的工作范围,实现统一调查、统一确权登记、统一发证。这是国务院同意建立不动产登记工作部际联席会议制度以来,有关部门首次联合发文,明确阐述了不动产登记“城乡统一”的重要意义。

《通知》明确,宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的目标是在实施不动产登记统一登记制度前提下,将农房等集体建设用地上建筑物、构筑物纳入宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证的范围,基本实现统一确权登记、统一发证。这是维护农民合法权益,促进农村社会秩序和谐稳定的重要措施,是深化农村改革,促进城乡统筹发展的产权基础,也是建立实施不动产登记统一登记制度的基本内容。

(王立彬)

秋季售楼大战一触即发

2014年下半年信阳楼市观察(上)

□本报记者 卢小龙

秋季是代表收获的季节,在房地产行业方面,很多楼盘都会选在9月份、10月份开盘,这个时候恰好人们的消费心理比较松动,容易产生一个相对于其他月份比较高的购买欲,所以这两个月的消费额会明显高于其他月份,也成了房地产业内的黄金销售旺季,这就是楼市上的“金九银十”现象。

今年以来,全国房价持续走低基本已成定局,信阳楼市也受到一定冲击,在即将到来的秋季“金九银十”楼盘销售旺季,信阳的楼市有何动作?

开发商:态度乐观,积极促销

由于受大环境的影响,今年上半年,我市楼市出现了一些波动,但到

目前为止,我市楼市并未像一线以及沿海城市那样,出现楼市惨淡现象。据统计,截至7月份,我市房屋成交总额与往年相比有所下降,但是下降幅度不大,成交面积反倒有些微增长。据了解,之所以出现这种情况是因为那些130平方米以上大户型的楼盘降价幅度相对较大,与80-100平方米的小户型房屋总价相差不是很多,成了许多改善购房者的首选。

“信阳的房地产市场与一线城市没有可比性。信阳的房价相对并不太贵,除去土地、人工、建筑等成本以外,开发商的利润空间并没有市民想得那么暴利,所以下降的幅度并没有一些城市那么大。”一位业内人士表示,这主要是因为作为三线城市,信阳与其他发达城市相比,房产泡沫小,加之宜居名声在外,吸引了很多

外地人去购买,所以,预计下半年不会有太大波动。

“金九银十”历来是开发商在每年下半年的一次重要的售楼良机。许多开发商不会放过这个“黄金季”,寄希望能在9月份、10月份来次突击销售,掀起一波楼市销售高潮。为争夺“金九银十”的市场先机,刚进入7月,各大开发商们就纷纷出招,有的从价格上下下功夫:调低价格,让购房者觉得合算;有的从价值上做文章:提升楼盘附加值,让购房者觉得物超所值;还有的则推出令人眼花缭乱的营销策略:亲子活动、音乐节、手绘节及各种“特价房”、“限量房”……各种优惠促销活动层出不穷,不停地刺激着购房者的消费欲望。似乎是争先采取行动谁就能占据“金九银十”的主动。开发商们不遗余力地使出花招办活

动,大幅增加楼市新盘及老盘新推数量,为的就是吸引购房者眼球、提高知名度好在“金九银十”销售旺季中占据一席之地。

以前,夏季是楼市销售淡季,天气热,大家都不愿意出来看房、选房,但是今年完全变了,网站、户外……到处都可以看见开发商的促销活动。“夏天就开始这么大力度地做活动,我入行以来还没遇到过!”广告公司的营销人员都觉得有点不适应。

“虽然今年上半年楼市销量一般,但根据往年的形势来看,下半年或许会有所好转。”一位房产公司营销总监表示,上半年很多人观望不买是因为不确定房价是否会跌,担心如果现在买了房子过些日子房价下滑。但是,很多开发商的优惠促销活动使部分购房者放松了对房价的要求,而

(待续)

□楼市杂谈

楼市广告要有创意更要有诚意

□本报记者 卢小龙

2014年上半年的楼市“寒流”还没退去,夏季销售淡季又袭来,在房地产市场整体低迷的背景下,楼盘的销售推广策略就显得非常重要。近期,我市许多开发商也纷纷开展了各种各样的促销活动,形式多样的广告宣传遍布大街小巷。

广告是购房者获取房屋信息的重要渠道,其真实性和准确性很多时候直接影响了购房者的最终选择。在房地产销售尤其是预售阶段广告宣传的作用更加明显。在这种前提下,开发商们绞尽脑汁在广告上下足功夫吸引购房者,力求在激烈的竞争中脱颖而出。为了更好地吸引消费者的眼球,一些楼盘的广告宣传更是“语不惊人誓不休”,然而其中却暗藏隐瞒和欺骗。有专业人士对此评价,现在的房地产和楼市越来越不让人省心了,拿着东拼西凑的伪哲学、伪艺术、伪经典、伪道德、伪时尚为楼盘大作嫁衣,而楼盘真相就像拉登的情妇一样隐蔽。

广告新颖并非坏事,广告宣传更少不了新颖优秀的创意。一个好的广告可以吸引更多消费者的目光,但

一旦把噱头当作创意,把哗众取宠当作卖点,全然不顾广告宣传的真实与否,即便带来短时的轰动,并因此而获利,但终究不会长久。消费者一旦清醒过来,届时开发商和楼盘在消费者心中的印象就会打一定的折扣,遭受质疑、炮轰,被监管部门叫停,甚至受到市场的抵制,最终输掉了知名度和美誉度,只能落得个为受众所不屑和不齿的结局。如此一来,离陷入困境也就不远了。

在不同的时期、不同的市场背景下,广告的需求也随之发生变化,而不变的是顺应市场的需求。在楼市前景不明、消费者越来越理性的当下,指望利用独特的宣传手段吸引眼球、获得关注,为观望者打上一针“鸡血”,来实现销售状况的改变,不如老老实实地研究本案,寻找客户的最大利益点,用诚恳的广告设计,不哗众取宠,不做不能实现的承诺,简单直白地告诉消费者所想了解的信息,让消费者通过广告内容就能看到产品的本质,引起共鸣,这才是广告宣传的正道。千万不要为了一时的利益,失了诚信,没了口碑。

楼市聚焦



和源·壹号公馆位于信阳市羊山大道(新六大道)与府前路交叉口向西100米,周边文教、休闲、娱乐、医疗等生活配套设施齐全,交通通达,环境优美。项目坚持建筑以人为本精神,以最大80米的宽敞楼间距,保障每户的光照量及通透性,提高居住私密性;以1263平方米的架空层,提升社区整体的空间感与品质感;以拐角方窗的设计,赋予公馆主人居住的极高舒适度与时尚感;以户空中花园的设计,来倡导健康自然的居住环境;以1:1的停车位配比,来实现居住停车的高标准化。一梯两户的纯板式设计,南北双阳台,户户通透。科学布局、三面采光、双面取景,完美呈现宜居生活。

本报记者 卢小龙 曹威 摄

多个城市取消限购

多家银行收紧房贷审批

多个城市取消限购

近日,随着部分城市房价的大幅回落,浙江、江苏、福建等地陆续出现因资金吃紧而“断供弃房”的情况。

“断供弃房”就是购房者停止支付按揭贷款,而将缩水的房屋资产丢给银行。个别业主究竟是因不愿为未来的资产买单,不惜损失首付和已还本息而“止损”,还是因“炒房”套牢、资金链断裂不得已而为之?“断供弃房”现象是否让本已从紧的信贷环境更加不容乐观?

在本轮楼市的调整中,地方政府在救市上表现得颇为积极。据不完全统计,截至目前,已有36个城市在限购方面不同程度松动,几乎占全部46个限购城市的八成。明文松绑限购的城市几乎都在解禁之初迎来一波楼市成交小高潮。

业内人士表示,诚然,松绑限购在一定程度上会刺激住宅销量增长,带动房价上行,但如果仅靠刺激政策,这无异于以产生新问题的代价去解决老问题,“断供弃房”多为投机客资金链断裂引起便是明显例证,其将增加金融系统的房贷坏账风险。

多家银行收紧房贷审批

虽然目前尚无更多事实表明“断供弃房”将成普遍现象,但银行业内人士表示,房地产抵押贷款的

逾期率和逾期额在上升,下半年要重点防控此类风险。多家银行的授信管理部门已明确表示将加强监控,严格审批房贷申请。

“在楼市持续下跌时,‘断供弃房’现象增多是免不了的。”监管部门人士告诉笔者,“银行信贷质量跟房地产信贷质量高度正相关,商业银行今后可能不再把房贷当作优质贷款了。”

这一趋势无疑是对寄望于“松绑”救市的地方政府的重大打击,同时也可能误导刚需购房者。未来可能需要管理层出台专门关于支持刚需购房者抵押贷款的政策,只有这样,才会将此问题解决好。(齐鲁)

10个超实用的小户型设计好方法

没有书房,儿童房太拥挤,餐桌没地方摆放,偶尔家中来客,对于居住面积不大的家庭,总会面临各种各样的问题困扰,而空间的叠加功能,却能轻而易举地解决这些问题。这里给大家介绍10个简单实用的好方法,解决小户型的这些难题:

1.上上下下的乐趣

对于面积不大的儿童房,想要安放孩子的衣物,又要给孩子一个专属的学习环境,就可以考虑向上发展。同样的面积,把小床架高后,下面就可以放小衣柜和书桌。楼梯可以采用积木式的方块储物盒,能收纳小朋友的玩具,同时也可以随意移动,给孩子带来更多乐趣。

2.工作台旁的小床

喜欢在家工作,但没有独立的工

作间,没关系,靠墙面的过道也可以规划成简易的书桌。书桌下可挪动的带滑轮的矮柜可以储物,一款可以折叠的小床,既可以满足工作累时的小憩,也可以为来客提供方便,最重要的是,它折叠起来并不占用太多过道空间。

3.去掉厨房的墙

细长窄小的厨房,转身都极为不方便,何不把墙去掉?原来墙的位置还可以摆放一个长条餐桌,做饭的时候,拉下厨房专用帘隔开所有的油烟,打开帘子,便成为一个开放的空间,不仅视觉宽敞,用餐时,厨房的走动空间也会摆放餐椅,空间规划更合理。

4.隔而不断的书柜

用书柜代替隔断墙,是既省空间

又美观的做法,比较适合半私密空间,比如书房与过道之间、客厅与餐厅之间等。作为具有隔断功能的书柜墙,这种书柜需要摆放相对整齐的书箱和装饰品,不能太过随意,否则就会使空间显得凌乱。

5.多功能电视柜

客厅相对较大,可以采用电视墙柜作为隔断,它不能太高,那样会阻挡视线。电视采用可升降的滑轨,不用的时候可以收起来,不会使空间显得凌乱和拥挤。柜子的两边可以按照需要来划分,一边是沙发休闲区,另一边可以做开放式书房、游戏区,或者品茶的区域,总之,一款矮柜使空间规划有了更多的选择。

6.透明衣柜,通透的隔断

既想照顾小宝宝,又想拥有相对

独立的卧室空间,选用透明的衣柜是很好的主意。它既充当了隔断的角色,又不会完全隔断人的视线,里面衣物的多少和摆放方式决定了它的通透程度。

7.地台与床

家中书房除了白天看书工作,夜晚常常还兼具客房的作用。可是摆放一张大床在书房似乎也不太合适,不如把地面抬高,把大床藏在台面下,小小的踏步之上,地面依然是地面,当你需要的时候,大床就像变魔术般从下面滑出,可以做沙发,也可以当做临时的卧床。

8.书桌餐桌共用

如果空间有限,不妨考虑用具的多功能使用方式来增加面积,比如选用长桌,位置在客厅和厨房之间,

可做餐桌和书桌两用,既具备分时分使用的功能,也可满足不同空间的使用需求。

9.电脑椅和沙发

需要办公的时候,滑柜床往电脑桌前推动,就代替了电脑椅,需要看电视的时候,把靠垫放到背后就是沙发。为家具安装滑轮,这是增加它的功能的有效方法。小件家具安装滑轮之后,就可以自由组合推动,衍生出更多的功能。

10.可抽拉的隔板

就像电脑桌下的键盘托,选用可抽拉的隔板就可以隐藏在床下,也可以变为宽敞的电脑桌。这是非常节省空间的使用方法,如果你使用手提电脑,只需要把盖子盖上就可以推过去。如果需要,这种隔板同样可以当作餐桌使用。(美佳)

