

洛阳春季房地产博览会今日举办

地点：房地产大厦

□记者 韩黎芳

本报讯 想购房的人不用再东奔西跑到处看房啦,65家房地产开发企业将齐聚洛阳房地产大厦,参加23日~25日在此举办的洛阳春季房地产博览会,展示和销售最新开发的楼盘。这是记者20日上午在房博会新闻发布会上获悉的。

以“创新、繁荣、宜居、发展”为主题的2010中国·洛阳春季房地产、住宅装饰装修暨国际名车博览会,由洛阳市人民政府主办,洛阳住房和城乡建设委员会、洛阳日报报业集团、洛阳电视台承办,是今年牡丹花会期间的重要经贸活动之一。目前,房博会各项准备工作已全部就绪。

本届房博会的主要内容有:在洛房产开发企业展示,新建商品房展示、展销,中介企业形象展示,二手房信息展示,二手房租、售信息登记,现场办理房产交易手续,现场办理住房按揭贷款登记手续,政策法规咨询,商品房买卖合同和购房按揭贷款合同网上备案演示,装修企业最佳设计产品展示,汽车销售企业品牌汽车展示等。

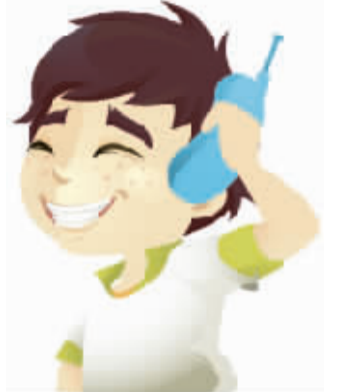
据洛阳市房地产市场管理处处长黄春举介绍,本届展会突出精美、隆重、实效、安全的特点,展会期间每天至少有一项与房博会有关的娱乐活动,主要有最佳户型及设计评选大赛,装饰装修设计大奖赛,开通看房直通车,举办新楼盘开盘仪式。名车展现场同时组织精

品汽车展卖、汽车用品展、汽车知识有奖问答和抽奖等活动,看房者可现场参与。

本届房博会将分商品房展区、二手房展区、装饰装修设计成果展区和国际名车展区。目前,已有65家房地产开发企业、16家二手房中介机构等在展区布展,印刷精美、内容翔实的2010年洛阳购房指南图、洛阳春季房展会会刊也将在展会上免费发放,主办方热诚欢迎想购房的百姓到房博会上看房选房。

品汽车展卖、汽车用品展、汽车知识有奖问答和抽奖等活动,看房者可现场参与。

本届房博会将分商品房展区、二手房展区、装饰装修设计成果展区和国际名车展区。目前,已有65家房地产开发企业、16家二手房中介机构等在展区布展,印刷精美、内容翔实的2010年洛阳购房指南图、洛阳春季房展会会刊也将在展会上免费发放,主办方热诚欢迎想购房的百姓到房博会上看房选房。



调控出重拳 一线房价逆转 洛阳能否坚守? 之一



4月楼市调控新政频出,从15日二套房首付提高50%、17日停发房价过高地区三套房贷款和遏制外地人炒房,到20日住建部发文明令房源需一次性公开,未获预售证禁收定金等。此次调控楼市重拳称得上“精确打击”,比起调控之前的不痛不痒,可以说是抓准了供求两端要害。

从供应端看,与房价有关的因素主要有:房源市场供应量,开发商捂盘惜售行为,土地开发成本等。从

需求端看,主要是过低的二套房首付比例会造成投资性和投机性购房大量涌入推高房价,而刚性需求者则承受了高额房贷的巨大压力。举例来说,北京、上海一套价值百万元的住宅,假如给20%的首付比例,也就是给了5倍的投资杠杆,20万元就可以购得房子,在这种条件下一个月过后,房价只要涨10%,转手卖给下家就可获利10万,也就是50%的收益!算算从2009年到现在,多少投资客赚的盆满钵满。

从北京、上海的相关成交统计数据看:目前二手房大量抛盘,成交锐减,新房也出现优惠降价,各地房源加大放量,楼市新政在一线

城市正发挥着威力。作为洛阳这样的三线城市,购房的投资需求仍以对通货膨胀的预期和货币保值为基础,倒买倒卖、短期投资的炒房行为在2009年有所放量,但尚未成为主流,按比例来说投机需求占到10%左右,其中绝大部分仍是刚性需求。

政策风向会影响一些改善型需求者,他们会产生观望的态度,因此短期内市场需求或将减少,但这不足以改变目前市场供不应求的状态,市场的价格降下来的可能性不大。但是到今年6月、7月洛阳各大楼盘集中放量,如果政策影响持续扩延,市场供需发生变

化,价格波动也自然会显现。

另外,笔者认为需求是不能被强行抑制的,短时间的抑制可能会引起更集中的爆发。现在政策只是风向,效果仍未完全显现。我市的楼市市场会如何变化,这要综合我市的具体情况来看。

精顺研究院



物业管理的事项和内容有哪些

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师:物业管理的水准影响物业使用功能和物业的价值。物业管理的作用是通过一系列管理事项的实施的。按照《物业管理条例》对物业管理的界定,物业管理的事项包含物业共用设施设备和公共部位管理、物业环境卫生管理和物业公共秩序管理三个方面,分别涉及不同的管理内容。

共用设施设备和公共部位管理常见的内容有:消防、供配电、给排水、电梯、空调和采暖、照明等系统以及屋面、墙面、基础和承重结构、门厅、楼(电)梯间、走廊通道、道路、场地等部位;物业环境卫生管理的内容包括共用设施设备、共用部位和场地的保洁、园林绿化、垃圾处理和卫生虫害防治等;公共秩序管理是指协助政府有关部门进行的公共安全防范管理

和公共秩序维护等活动,包括公共安全防范管理、消防管理、车辆停放管理等。

物业服务企业通过实施以上事项和内容,起到物业安全、舒适的使用功能,保持和提升物业的品质。物业服务企业进行管理和服务的物质基础,是业主交存的专项维修资金和缴纳的物业服务费等费用。业主依约依法交存和交纳以及物业服务企业依法使用专

项维修资金合物业服务费等费用,才能构建良好物业服务关系,实现和谐共赢。



房产新政频频出台 洛阳房价何去何从?

(上接1版)

房源的增加,在一定程度上抑制了房价的过快上涨。今年一季度我市商品房批准预售项目18个,建筑面积43.39万平方米,比上年同期上涨30.57%。其中商品住宅批准预售套数3139套,建筑面积37.75万平方米,比上年同期上涨21.97%。

业内人士普遍认为,洛阳楼市以自住型和改善型为主,投资者有,投机者不多,刚性需求强劲,市场处于较平稳的状态。从市场的销售可以看出,3月我市新建商品房销售2143套,销售面积23.55万平方米,销售额7.75亿元,分别比上年同期下降18.55%、13.8%、2.39%。其中住宅1826套,销售面积21.42万平方米,销售额6.55亿元,分别比上年同期下降25.44%、19.08%、13.47%。

我市1月~3月新建商品房销售5564套,销售面积60.56万平方米,销售额21.88亿元,分别比上年同期下降5.33%、0.72%,上涨31.73%。其中商品住宅4609套,销

售面积54.27万平方米,销售额17.88亿元,分别比上年同期下降16.49%、7.23%,上涨15.58%。

市场房源增加,销量稳中有降,住宅价格和去年相比上涨幅度较大,但销量同比减少,所以房价就不可能脱离供需关系而疯涨,在调控政策重拳出击下,洛阳楼市价格将会在合理的区间内调整、稳定。

未来价格如何 供需关系是关键

日前,SOHO中国董事长潘石屹在博客上就房产新政的一些焦点进行了解读,他说,未来房价拐点有多远,住房价格到底如何变化,我相信未来一个月就可见分晓,但住房的成交量会迅速降下来。现在,购买超过三套住房的家庭越来越多,这也反映出中国的贫富差距在拉大。高房价区域停止给第三套住房贷款,可以抑制一部分市场的需求,对抑制住宅房价有好处。

供需平衡是稳定房价的关键。洛阳市住房和城乡建设委员会助理调研员王福海说,市场经济不是

无政府经济,中央出台调控政策是完全必要的。他认为,洛阳的房地产市场比较平稳,去年下半年以来,住宅价格普遍上涨,尤其是今年一季度,一些楼盘价格上涨幅度较大,房产新政对稳定价格大有好处。今年洛阳加大经济适用房和普通住宅的开发力度,整个市场的供需比较平衡。因此,房产新政会对楼市产生一些影响,但较之一线城市来说,不会太大。

对洛阳房价的走势众说纷纭。在价格方面,记者在采访中暂未发现开发商有立刻降价的现象。去年开发商销售业绩普遍不错,资金实力较充足,不会因为新政一出来就立刻降价。但不少业内人士表示:房产新政对投资型、投机型的购房行为将产生一定的影响,主要满足自住型和改善型购房者的需求。房价继续上涨的可能性减小,价格如何变化主要看市场的供需情况。

今年前3个月,我市批准预售的新建商品住宅面积虽然比去年同期上涨21.97%,销售面积比去年同期下降7.23%,但销售面积仍

然高于同期的预售面积,差距达16万平方米,这也是一季度市场销售旺盛、价格上涨的主要原因——求大于供,而这“求”中,有相当多的外地购房者。

“洛阳的房价不要说和一线城市比,就是和周边城市比,都不算太高,投资的价值不小。”不少外地购房者看中的除了洛阳的宜居外,更多的是价格。

今年1月~3月,外地人来洛购房729套,面积7.42万平方米,金额2.8亿元,同比分别上涨100.83%、82.31%、118.75%;仅3月份外地人在洛阳购房面积就达3.09万平方米。

新政中对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款,这条会对外地人来洛购房产生一些影响,减少一定的需求。

房产新政推出一周来,洛阳楼市主要在观望。新政对销量、价格、新盘投放等将会产生怎样的影响?百姓购房的节奏是否会调整?记者将继续予以关注。

洛阳市某建筑公司问:我公司与某开发公司签订有《建设工程施工合同》,合同对其单项工程的工期进行了规定,并规定如延误工期则日罚1万元。现我公司已提出索要工程款诉讼,开发公司却提出了工期延长100天的抗辩,请问:法院会处理工期问题吗?

河南大进律师事务所许现伟律师答:建筑公司在索要工程款时,发包方以工期进行抗辩是工程纠纷常见的类型之一。需要注意工期延长与工期延误不同。工期延长是不需要承担工期违约责任,常见的应予延长的情形有:延误交图、交工地、办开工许可证、供料、付款;设计、工程量变化;非承包人原因造成停工、窝工、不可抗力等等。工期延误则需支付工期违约金,但开发公司不应只进行反驳,而应提出工期违约或工期损失的抗辩。因为一方面认定工期延误情形复杂;另一方面,在你方否认情况下,法律又无确定性的终端评判标准,且开发商提出的是有一定诉讼标的的请求之辩。因此,开发商应提出反诉或另案起诉,否则法院是不会予以处理的。

洛龙区某业主委员会问:我小区楼体沿街部分被开发商的物业公司做了广告招牌,我们向物业公司交涉,物业公司称外墙的使用权归开发商,你们无权主张这项权利,请问:物业公司的说法对吗?

河南大进律师事务所左鑫律师答:有不少开发公司在售房时将外墙的使用权约定归开发商所有,这在法律上是无效的。本案中物业公司的依据概出于此。大家都知道,外墙是个整体,是楼宇建筑物的公共部分,单个业主怎么有权对其权属进行处分呢?再者业主房价中也是不包含这一部分内容的。因此,我国法律规定了处分建筑物共有部分应当由业主集体决定。

温馨提示:河南大进律师事务所将于本周六9:00~12:00,在九都路涧河桥东星河国际16楼举行“楼市面对面”大型法律义务咨询活动,欢迎参加。

