

在楼市新政影响下——

市场重回观望 推盘不可循规蹈矩



以往市场房价会随着开发进度越卖越高，在对房产储值与增值的心理预期驱使下，客户会在楼盘亮相初期就匆忙下定，以求尽早得到较多的优惠。目前一线城市房价开始松动，房价增幅的预期出现动摇，市场的观望已经形成，购房的“抢人”氛围不再浓重，开发商若仍按照常规的亮相、认筹、开盘的营销惯例出牌，或将会出现较大的销售阻力甚至有惨

淡收场的情况。反应快速的网络信息已使楼市的负面消息无所遁形，如涧西某楼盘的延期开盘、涨价风波等热议话题，都反映出开发商的营销活动不可与客户利益背道而驰，否则开发商的品牌信誉将难以维系。

抢先入市拉长战线或许适得其反

通常的楼盘营销会以蓄客量的多少来选定营销时间节点，在市场旺销背景下有赖于客户对项目的狂热追捧，价格的抗性可能被遮蔽，产品的景观品质也可以被敷衍，如某品质大盘已交工的法兰西风情庭院，景观同宣传画面相差甚远。而如今楼市进入了理性消费时代，开发商的提早入

市亮相，将营销周期过分前置，工程未动广告先行，急于圈定意向客户，会造成客户的长期观望等待，漫长的开盘筹备期会造成客户的意见爆发和客源流失，延后的价格公布往往也会引发争议，开盘之前的市场还需要二次预热，成本增加自不必说，开盘的解筹也存在更大的风险。

房地产营销应重擎品牌大旗

历经多年的楼市波动，购房者学会了冷静对待理性思考，维权意识也明显增强，加之新政的巨大影响力，购房已不再疯狂追逐，开发商原来做一次会员招募就能一劳永逸，不做推广的楼盘也能待价而沽，这样的黄金时代

或许一去不返。今后，房地产业会逐渐进入良性健康的市场氛围，市场监管会愈加严密规范，竞争将立足于真实产品的比拼，楼盘营销或将进入现房时代，开盘告罄的商业神话将不再上演，在日趋透明、合理、公平的市场环境下，开发商应重视自身品牌的塑造，新政时期的房地产营销还请相信品牌的力量。

精顺研究院



为避税买房只公证不过户 卖家欠债导致房屋被查封

浙江省平阳县的林某为了省下房屋产权过户的税费，买房不过户，结果因卖家欠债导致房屋被法院查封。

2008年5月，林某购得卓某一处房屋。为了逃避相关税费，林某决定先办理委托过户的公证，等卓某的产权满两年后，再办理

过户手续。同年7月，林某在办理公证后搬入该房屋居住，但之后一直未办理产权过户手续。2009年7月，林某收到平阳县法院的执行裁定书，以卓某因欠他人5万元为由查封了该房屋，并要求林某限期清空。林某向法院提起执行异议。

法院审理认为，林某长期未办理产权过户手续，急于行使自己的权利，因此并未取得该房屋的产权。法院查封登记在被执行人卓某名下的房屋并无不妥，故裁定驳回房屋买受人林某的异议申请。

(据中新网)



住建部发文称：全装修房不达标 购房人有权索赔

住房和城乡建设部11日下发了《关于进一步强化住宅工程质量和责任的通知》指出，如果住房地基基础和主体结构质量经法定检测不符合验收质量标准，或者全装修住房的装饰装修标准不符合合同约定，购房人有权按照合同约定向建设单位索赔。

《通知》要求建设单位，也就是开发企业要设立质量管理机构并配备专职人员，重视项目前期的技术论证，加强对勘察、设计、采购和施工质量的过程控制和验收管理，不得将住宅工程发包给不具有相应资质等级的勘察、设计、施工、监理等单位，不得将住宅工程肢解发包，不得违规指定分包单位，不得以任何明示或暗示的方式要求勘察、设计、施工、监理等单位违反法律、法规、工程建设标准和任意更改相关工作的成果及结论；不得以任何名义不履行法定建设程序或擅自简化建设程序，确保住宅工程质量。

合理工期和造价是保证住宅工程质量的重要前提，《通知》要求建设单位要在住宅工程合同中明确合理工期要求，并严格约定工期调整的前提和条件。建设、勘察、设计和施工等单位要严格执行住宅工程合同，任何单位和个人不得任意压缩合理工期，不得不顾客观规律随意调整工期。

勘察、设计、施工和监理等单位要严格执行国家有关收费标准，严禁恶意压价竞争。对违反国家有关规定，任意压缩合理工期或降低工程造价造成工程质量事故的有关单位和个人，要依法追究法律责任。

(阿扬)



一个企业和无数荣耀

如同海尔成为中国的荣耀一样。六建，在建筑领域也荣光闪烁，从海外到中国，从河南到洛阳，一幢幢伟岸的建筑，一次次至高的荣耀。六建，55年的辉煌，7次鲁班奖、无数次国家嘉奖……历史不会忘记。

今天，建筑翘楚，站在荣耀的巅峰，以鲁班奖标准打造洛阳城中心名宅

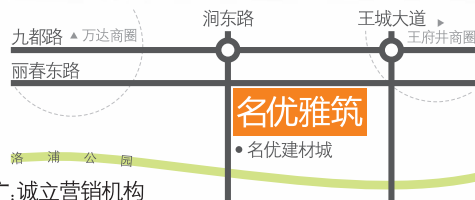
33万㎡城中心百姓人居示范区 一期BOBO城市宜居即将荣耀开盘，敬请关注

形象广告



宜居专线：**0379-63371666/122**
营销中心：九都路与涧东路交叉口南200米

◎ 投资商：河南六建集团 ◎ 开发商：河南六建置业有限公司 ◎ 全案推广：诚立营销机构



本资料图文及数据仅供参考，不作为合同附件，不构成双方买卖合同内容，以政府批文为准。本广告电子版可登陆www.63.com.cn