

楼市暖流涌动 迎接“金九银十”

2012洛阳金秋精品房展会将在9月下旬举办

□记者 韩静芳

8月是洛阳楼市承前启后的重要月份,是房地产“金九银十”的前奏。目前我市不少新项目纷纷入市,住宅和商业项目百花齐放,各开发商都在为即将到来的“金九银十”进行全面备战。9月洛阳楼市热点不断,由洛阳日报报业集团主办的2012洛阳金秋精品房展会将在9月下旬盛大开幕。



往届房展会(资料图片)

新盘亮相 房源供应充足

七八月份,从南到北,洛阳有很多新盘入市,天城一品、美景阁、洛浦公馆、凌宇犀地、863创智广场等新盘先后亮相,新盘的大量出现说明了洛阳楼市未来的发展预期是好的,房地产正在逐渐回暖。

今年上半年洛阳楼市整体供应小幅增加。7月,洛阳商品房批准预售建筑面积40.4万平方米,环比呈平稳发展的态势。从综合数据来看,洛阳商品房市场近4个月销售量相对平稳,价格也未出现明显的大幅波动,这主要是由于洛阳房地产市场正处于平稳过渡期,楼市回归理性状态,有回暖迹象。

市场供应量仍有着较大的上扬空间,很多楼盘在8月都有试探市场的举动。在营销推广上,价值和价格并重,市场上各种房源更加充足,从面积、价格、品质上也拉开了一定的距离;一些楼盘暂时取消了特价和优惠,还有个别楼盘价格小幅上调,以试探客户和市场的反应。对购房者来说,目前楼市可选择的空间在加大,随着不少购房者对市场预期的看好,一部分非刚性需求也会选择性入市。

搅热市场 迎接“金九”到来

从7月开始,洛阳楼市逐步回暖,但脚步稍慢于全国楼市,进入8月来,延续7月的变化,开发商加大了活动力度,在售楼盘来访量明显上升,但客户对价格关注度仍然十分敏感。

8月18日~19日,在洛阳日报报业集团主办的2012亲水楼盘主题展会上,有很多看房者和咨询者,优惠力度大、性价比高的楼盘很受欢迎,蓝郡·汇景湾就因价格优势赢得不少购房者的青睐,成为该展会成交最好的楼盘。

目前从购房者构成来看,在楼市回暖的刺激下,刚需消费继续释放,改善型需求和投资型需求在逐渐入市。各楼盘都在抢抓市场机遇,加大对客户的回报力度,泉舜财富中心、建业·世纪华阳、洛阳·恒大绿洲、京熙帝景等客户答谢会及“老带新”送优惠活动相继推出,客户维系活动增多,宣传投放量增大。

另外,商业地产的回暖也比较明显。随着调控的不断深入,商业地产成了开发商的掘金新宝地,建业·凯旋广场打响洛阳7月认筹“第一炮”,升龙广场商业项目也强势开盘。在8月洛阳楼市开盘的7个项目中

目中有2个商业地产项目。有研究发现,二、三线城市已成为商业地产开发的热点区域,上半年洛阳楼市商业地产供应明显增加,同比增加116.15%。但投资商业地产也要谨慎,地段非常重要,开发商自身的口碑与楼盘品质也很重要。

金秋房展 9月盛大举办

“金九”的洛阳楼市离不开重大活动的支撑,而架起购房者和开发商之间最有效的桥梁,则是公信力强、影响力大的精品房展会了。备受开发商和购房者欢迎的2012洛阳金秋精品房展会将在9月下旬举办,届时,主流楼盘集中亮相,助力“金九”洛阳楼市。

由洛阳日报报业集团举办的大型精品房展会已历经数年考验,市场化运作、推陈出新使得每届展会都有突破,受到购房者和参展商的高度认可。往届展会平均接待参观者20多万人次,成交量逐年递增。本届金秋精品房展会将汇集我市最具影响力的品质楼盘,集中推出幅度较大的优惠措施,让购房者来这里看展会、挑好房、享实惠。

想购房的您,一定要关注本报的后续报道,9月下旬到精品房展会,选择最适合自己的好房子!



赵女士问: 某单位在新区团购房子,我用该单位张三的名义购买了一套。现在张三反悔了,请问:我该如何维护正当权益?

律师解答: 该问题涉及转让“房号”的相关法律问题,这是近几年出现的新型案件。1.此类案件的核心和关键是,作为转让方的张三是否有明确转让“房号”的真实意思表示或者承诺,这是处理此类案件的分水岭。2.围绕着这一核心问题,就是事实和法律的互相能动问题了。如是否有合同?大多由于是熟人关系,没有合同,那么,就需要从事实上来判断转让方有明确的意思表示。3.从实践上看,买受人一般掌握着购房收据或者发票、契税发票等原件,有些已经入住了好长一段时间,这些都是事实上证明转让方有转让承诺的东西。4.建议双方最好有个协议,避免出现纠纷后转让方说是委托你去代为办理的抗辩,这会法官增加裁判的难度。法官此时就需要其他的证据来进行综合推理和判断了。此外,作为买受人如果起诉的话,还应注意起诉的技巧性等。

某物业公司问: 供水公司与我公司签订了一份《供水合同》。请问:供水公司可否以我公司为被告索要水费?

律师解答: 这涉及合同、物业等诸多法律问题。1.从国务院到省、市都规定了公用垄断性质

企业应当向最终用户收取水电费等,可见,你们之间的合同性质依法只能是代扣、代交性质,受供水公司委托的性质也得到法律肯定。2.真实水产品的买卖双方是供水公司和业主。基本生活物资国家从实体程序充分保障的角度考虑,供水、用水双方事实上是供水公司和业主之间的关系,不管有没有合同都应该是这样。3.本案实际上出现了两个合同问题。哪一个才是真实买卖合同呢?你公司和供水公司的合同可能是代理性质的,考察合同、分析矛盾应透过现象看本质,准确性是首要问题。4.供水公司可以以业主为被告,以你公司为第三人起诉。查明物业公司没有将收取的业主水费缴纳的,应在欠交的范围承担责任;否则,物业公司不应承担责任。

温馨提示: 以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进律师事务所许伟律师主持解析,仅供参考。您可拨打律师热线咨询,也可以发送电子邮件至xxw7044@163.com进行咨询。

律师服务信箱

建筑 房产 合同 金融 融资 行政
企业 及 管理人 涉法 风险 防控

电话: 13700810226 63331721
地址: 九都路涧河桥东星河国际16楼



“乐嘉带你走进洛浦公馆”活动成功举办

26日,由河南中汇实业集团有限公司主办的“乐嘉带你走进洛浦公馆”活动在新区钜都利豪国际饭店举办。现场座无虚席,热闹非凡。性格色彩创始人乐嘉(见右图)进行了“色”眼识人”的专题演讲,给现场观众留下深刻的印象。洛浦公馆还为到访的客户准备了抽奖活动,给幸运观众送上超值大礼。

洛浦公馆位于洛浦秋风园西侧,创业路与芙蓉路交会处,总建筑面积7万余平方米。项目紧邻洛浦公园和周山森林公园,教育、休闲、娱乐、商业、医疗等配套设施一应俱全,厚重的人文生活气息,使此区域成为高端人士的选择。

(孙静芳)



凌宇犀地销售中心隆重开放

25日,凌宇犀地销售中心隆重开放。活动现场,中集凌宇·洛阳惠祥置业有限公司总经理刘辉介绍了凌宇犀地项目的基本情况,并由项目相关领导为醒龙点睛。

凌宇犀地销售中心位于金谷园路与纱厂东路交会处,整体建筑及

内部装修简洁大气,体现了凌宇犀地项目简约风格。销售中心建有影音室,采用独特的环绕立体方式,将项目规划前景生动、直观地展现在人们面前。

由中集凌宇·洛阳惠祥置业有限公司开发的凌宇犀地,总建筑面积

积约40万平方米,由8栋高层和2栋洋房组成,并与国内知名商家携手,打造6万平方米自有商业,产品从30平方米的一室一厅到230平方米的花园洋房一应俱全,可选择户型多。

(刘晨)



《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博,关注《洛阳晚报·楼周刊》,加入我们,纵论洛阳楼市,评说地产江湖,与《楼周刊》一起关注洛阳楼市热点、焦点、看点,提出您的疑点、难点、观点。我们将从《洛阳晚报·楼周刊》微博中选取一部分真知灼见,刊发在“博文天下”栏目中。

明年楼市改革的关键是调整结构。从现在大势来看,有人预测房价下跌20%的可能性不大,而且房地产市场本身也需要平稳着陆、软着陆。所以,明年应该把调整结构放在首位,即加大保障性住房的供给,保障性住房的比例大了,整个楼市的平均价格就下来了。

——顾云昌 中国房地产及住宅研究会副会长

一手房按现在宏观调控的情况会越来越健康:一是向刚性需求转化;二是保障房、限价房成为区别于商品房的新市场。二手房

会越来越活跃,一个成熟市场应该是一手房和二手房1:1的比例。
——王石 万科企业股份有限公司董事会主席

山东省表示,将严格按照“一房一价、明码标价”的要求,加强商品房预售方案审核,预售报价过高、随意调价且不接受房地产主管部门指导的商品住房项目,一律不得核发预售许可证。所有在售楼盘必须在销售场所的醒目位置公示房源和价格,严厉打击捂盘囤房行为。
——谢逸枫 亚太城市房地产业协会会长兼秘书长