

2012洛阳房地产热词扫描(4)

品牌地产:美好时代



□王易文

随着恒大、住总、路劲等知名房企陆续进驻洛阳,其强大的品牌号召力将原有楼市秩序彻底打破。这些企业旗下的楼盘一面世,便成为当时楼市的“热点”所在,不断上演着热销奇迹。

一边是品牌房企销售长红,一边是楼市调控的“刀光剑影”,越来越多本土开发商开始明白,洛阳房地产业已步入品牌竞争时代。有不少本土房企,汲取各地优秀楼盘之精华,打造出规划到位、质量精良、服务周到的楼盘,如中泰世纪花城、香榭里·定鼎广场、开元壹号等。这些本土房企的精美楼盘连外来房企的品质楼盘,共同成就了洛阳品牌地产的美好时代。

品牌地产 发展迅猛

过去没有任何一个年份,开发商和购房者能如此在意楼盘的品质。2012年,就像一个楼市分水岭,回望,胶着一片;向前,一片灿烂。

2001年,厦门泉舜集团率先进驻洛阳。它以全新的企业文化、建筑品质、物业服务等品牌理念,带给洛阳楼市第一次洗礼。随后,恒大、路劲、宝龙、升龙等品牌房企纷纷进驻,加快了洛阳楼市的发展步伐。外来的品牌房企凭借着自身优势,迅速成为洛阳楼市的引领者。目前,在洛阳每个区域都能见到外来开发商的楼盘,这些外

来的品牌房企开发项目所占比例很高,早已占据了洛阳楼市大半江山。

在外来企业的带动下,洛阳楼市渐渐转入“品牌竞争”时代,本土开发商普遍怀着虚心的态度、开放的胸怀,一方面努力学习先进理念,另一方面积极树立品牌建设观念,利用本土化优势,做适合本土市场的产品。

品牌销售 优势明显

2012年,虽然受到调控影响,洛阳的品牌地产仍然取得不俗的销售业绩,归根结底得益于品牌的力量。品牌是企业的核心竞争力,它会给房企带来很多优势,比如客户对产品品质信任、企业具备敏锐的地段价值前瞻力、企业可以获取更多资源等,并利用这些优势促进项目开发与销售。

品牌意味着一种长期责任,从前期开发到后期维护将是巨大的付出和责任,一个项目从立项开发到业主入住,开发商需对项目负责到底。在河南,家喻户晓的建业集团就一直致力于品牌建设,除了搞好企业文化外,产品品质的建造与把关也非常到位,因此在洛阳

楼市,“建业系”产品均有不俗的市场反应。

买品牌房企项目,买的是安心。业内人士表示,品牌房企一般都有悠久的开发建设历史,并且具备了鲜明的品牌方向,所以具有不可比拟的优势。

品牌战略 制胜法宝

“是房就能卖”早已成为历史,洛阳房地产市场发展多年,已从早期的价格、规模、质量、功能竞争发展到今天的品牌竞争。外来品牌房企的进驻带给洛阳楼市“优胜劣汰”的法则,促使本土房企不断提升产品品质,做精做细产品,开发精品住宅。“好房子一辈子”渐成为开发者和置业者的共同心声。

在不断的市场考验中,购房者对市场的了解不容小觑,每一个细节都可能变成购房者意的因素。但是无论市场如何变化,“综合素质高”的楼盘永远是市场的抢手货。只要产品足够好,具有唯一性、不可替代性,在任何时候,好房子都不愁卖。

现今的房地产市场竞争日趋激烈,品牌战略已成为诸多房企在市场竞争中立于不败之地的法宝。“越是形势不好,越是考验开发商实力、产品品质。品质决定产品价值,即便在严峻的市场形势下,一些高质量、高性价比的产品依然能够受到购房者的青睐和追捧。”洛阳某项目营销总监如是说。

二手房合同 必须明确约定哪些内容

二手房买卖合同中对于一些容易产生纠纷的问题必须进行明确的约定,以防交易后期产生不必要的麻烦,尤其是对于买方,为了维护自己的权益,以下几点在买卖合同中必须明确约定。

必须明确双方违约责任

因为房产交易复杂且金额较大,有时会出现意想不到的状况,导致违约行为。

目前绝大多数二手房买卖合同中违约金的比例都有明确的条款注明,但对于赔付时间却没有具体款项,这会导致违约方据此拖延支付时间,

使条款的实际约束力和执行力下降,因此,损害其中一方的利益。合同中应加入“买方在实际支付应付款之日起(卖方在实际交房之日起)规定期限内向卖方(买方)支付违约金”的条款,以确保合同条款的最终落实。

必须标明付款过户时间

在实际操作中,很多买方都会将房款分为首付和尾款两部分在不同时间段打给房主。因此,卖方需要明确买方的付款时间,同时尾款的支付

时间有赖于房产过户的日期,因此买方有权利知道房产的过户时间。如果逾期,则依照实际情况由违约方承担违约责任。

必须注明费用交接时间

这是买方所应关注的房屋本身附属问题,属于“房屋交付”中的重要条款,一定要注明水、电、煤气、物业、供暖等各项费用的交接年月日。

如果是公房交易,对于物

业、供暖等费用的交纳时间和标准,原房主的单位是否有些既定要求和更改,卖方需要什么样的配合和买方需要签署的协议等,都应在合同中明确写明。

必须有代理费明细单

目前市场上存在经纪公司代理费收取不明确的问题,在合同中只写其占总房款的比例,而并没有明细单,这中间就

会存在信息的不对等,最终损害消费者的利益。因此买卖双方签订合同时,一定要要求经纪公司明确写明代理费的用途。

必须学会使用补充协议

买卖双方签订合同时如果遇到合同条款不明确,或需要进一步约定时,要在相关条款后的空白行或在合同后填写附加条款,将合同中双方的意思写明,这会减少后续阶段因意思含糊而造成的不便与麻烦。(据新华网)

浙联来帮忙
400-6379-098

洛阳市经济适用住房购房资格公示

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程,是解决城市普通居民住房困难的重要途径,是搞活房地产市场,促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件:具有洛阳市城市常住户口;无房产或住房困难户;属低收入家庭;大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市房地产大厦三楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审,现予公示,公示期限为2012年12月20日—12月26日。对购房申请人的购房资格有异议的,请拨打举报电话:64818036,如情况属实,将取消申请人购房资格。

公示号	姓名	工作单位	所购小区
25111	杨 艳	洛阳奥阳房地产咨询有限公司	国花宝居一期
	刘大开	洛阳市西工区车博士汽配中心	国花宝居一期
25112	雷俊肖	洛阳市冠奇工贸有限公司	国花宝居一期
	耿永强	无业	国花宝居一期
25113	王 珂	洛阳市老城区实验小学	国花宝居一期
25114	牛莉芬	退休	国花宝居一期
	高君安	中国一拖集团有限公司能源分公司	国花宝居一期
25115	丁黎光	洛阳轴承集团锻造厂	国花宝居一期
	陈 丽	无业	国花宝居一期
25116	廖文平	第一拖拉机股份有限公司锻造厂	国花宝居一期
	郭利平	一拖(洛阳)柴油机有限公司	国花宝居一期
25117	余百威	无业	国花宝居一期
	于静伟	无业	国花宝居一期
25118	唐洪智	中国一拖集团有限公司能源分公司	国花宝居一期
	刘训霞	无业	国花宝居一期
25119	谢少华	洛阳市艾可建筑模型有限公司	国花宝居一期
	魏 旭	无业	国花宝居一期
25120	李满茹	洛阳市隆盛冶金设备有限公司	国花宝居一期
25121	李 昉	洛阳世纪电脑城赛易铭科技产品营销部	国花宝居一期
25122	李国义	河南鹏源人力资源管理有限公司洛阳分公司	国花宝居一期
	魏冬玲	洛阳市涧西区涛涛枣制品店	国花宝居一期
25123	崔小斌	洛阳路桥建设集团第一工程有限公司	国花宝居一期
	杨明茹	洛阳市太普橡胶有限公司	国花宝居一期
25124	王新营	失业	国花宝居一期
	郭 存	洛阳市劳务派遣服务中心	国花宝居一期
25125	薛二娜	无业	国花宝居一期
	裴伟国	洛阳北玻台信风机技术有限责任公司	国花宝居一期
25126	张雪刚	无业	国花宝居一期
25127	王彤彤	老城区公园巷社区卫生服务站	国花宝居一期
	张建乐	无业	国花宝居一期
25128	马太山	河南国安建设集团有限公司	国花宝居一期
25129	石 娜	洛阳市华翼工贸有限公司	国花宝居一期
25130	刘春香	洛阳轴承集团铁路轴承有限公司	国花宝居一期
25131	王华东	第一拖拉机股份有限公司锻造厂	国花宝居一期
	高惠芳	退休	国花宝居一期
25132	马振强	河南国安建设集团有限公司	国花宝居一期
	王艺辉	无业	国花宝居一期
25133	王书新	无业	国花宝居一期
	王翠丽	洛阳建宇铝钨科技有限公司	国花宝居一期
25134	李辽生	失业	国花宝居一期
	董宝凤	退休	国花宝居一期
25135	刘忠深	退休	国花宝居一期
	高凤英	无业	国花宝居一期
25136	李立业	洛阳市老城区市容环境卫生管理局	国花宝居一期
	李桂香	洛阳市老城区市容环境卫生管理局	国花宝居一期
25137	张学智	洛阳市老城区城建监察大队	国花宝居一期
	安红巧	洛阳市老城区市容环境卫生管理局	国花宝居一期
25138	白龙超	洛阳凯和机械有限公司	国花宝居一期
	海淑花	无业	国花宝居一期
25139	牛得草	一拖(洛阳)动力机械有限公司	国花宝居一期
	胡俊利	无业	国花宝居一期
25140	梁德东	失业	国花宝居一期
	刘建军	失业	国花宝居一期
25141	范爱好	洛阳纱西光华不锈钢销售处	国花宝居一期
	李宏强	洛阳纱西光华不锈钢销售处	国花宝居一期
25142	杨 辉	洛阳LYC轴承有限公司	国花宝居一期
	张坤坤	一拖(洛阳)福莱格车身有限公司	国花宝居一期
25143	陈建伟	中国石油化工股份有限公司洛阳分公司	国花宝居一期
	王文愉	无业	国花宝居一期
25144	谭爱琴	洛阳市畅通汽车运输有限公司	国花宝居一期
	杜凯歌	洛阳市畅通汽车运输有限公司	国花宝居一期
25145	李少华	洛阳铭辉商品混凝土有限公司	国花宝居一期
	张小能	洛阳铭辉商品混凝土有限公司	国花宝居一期
25146	薛银厚	退休	国花宝居一期
	武秀菊	退休	国花宝居一期
25147	符世红	洛阳鸿远机械有限公司	国花宝居一期
	韩广传	洛阳北方易初摩托车有限公司	国花宝居一期
25148	肖燕飞	洛阳富兴管业有限公司	国花宝居一期
	符世友	洛阳富兴商贸有限公司	国花宝居一期
25149	高永丽	洛阳平民医院	国花宝居一期
	尹付营	无业	国花宝居一期
25150	张 琪	无业	国花宝居一期
	陈绍峰	洛阳市公安局犯罪侦查局刑事侦查支队	国花宝居一期
25151	孙平霞	洛阳市线材厂(退休)	阳光丽都
	买光德	洛阳市回民中学	阳光丽都
25152	刘豫龙	河南唐鼎实业股份有限公司	阳光丽都
	杨方杰	无固定工作	阳光丽都
25153	崔洛景	洛阳市祥天客运有限公司	阳光丽都
	曹雪梅	无固定工作	阳光丽都
25154	吴智博	无固定工作	阳光丽都
25155	梁建华	洛阳金基建筑工程有限公司	阳光丽都
	陈素萍	无固定工作	阳光丽都
25156	陈 兵	洛阳神都大厦	阳光丽都
	郑振芳	无固定工作	阳光丽都
25157	陈义雨	南车洛阳机车有限公司	阳光丽都
	李丹丹	洛阳九都丰田汽车销售服务有限公司	阳光丽都
25158	金 笛	个体	阳光丽都
	马克芳	个体	阳光丽都
25159	王亚璞	洛阳安和物业服务有限公司	阳光丽都
25160	闫先凯	洛阳市老城区凯达汽车配件销售部	阳光丽都
	陈俊晓	洛阳市老城区凯达汽车配件销售部	阳光丽都