

城区房价周口竟高于漯河

# 本土地产商应高调“与狼共舞”

□记者 王永剑

漯河市是中国食品名城,双汇集团、南街村集团、乐天澳的利集团总部位于漯河市,可口可乐、百事可乐、康师傅、统一、中粮在漯河市投资,是中西部首个、全国第二个“中国品牌城市”。美国杜邦、美国高盛、日本火腿株式会社等9家世界500强企业,以及美国嘉吉、三一重工、华电集团、中煤集团、香港华懋、香港协鑫、旺旺集团、康师傅、汇源集团、江苏雨润、山东六和等一大批企业落户漯河,还有闽商工业园、台商投资园等一批专业园区和产业集聚区助推漯河经济。在我省,漯河是除郑州之外第二个吸引外来购房户多的城市。看到这里,你觉得周口城区的房价与漯河有可比性吗?但是,很可能你会走眼。

上周末,漯河举办金秋房展会,记者一行前去参观学习。在与当地项目营销负责人的沟通交流中,记者发现漯河城区的楼盘价格大部分低于周口城区。同样的水景住宅,同样的商业中心,同样是新区楼盘,房价每平方米竟然相差百元至两三百元。

今年4月21日,中国经济时报的记者曾对地市级楼市进行过调查,一位地产媒体同仁接受采访时说,漯河以沙河为界分为沙南和沙北地区,沙南房价较为便宜,均价大约是2000多元/每平方米,沙北地区的房价则多在3000多元/每平方米,而高档的楼盘诸如河南建业旗下楼盘的售价

多在4000多元/每平方米。这个房价相对于漯河普通工薪阶层来说还是偏贵,但不可否认的是,漯河的房价相比周边的驻马店、周口、许昌等城市仍然便宜不少。同时,周口城区沙南大部分楼盘的价格每平方米大都超过3400元,就是偏远的沙北楼盘也在2600元以上。

对此,我们不禁要问,漯河房价为什么比周口低,周口房价为什么高?

在前两天的漯河金秋房展会上,上城公馆项目展区内,记者看到该项目宣传单上赫然推出的优惠商品房均价为3100元,如果再扣除交定金抵现金优惠,房价每平方米已经接近3000元。该项目在漯河中山路与滨河路交叉口西处的实景现房,楼房为多层和高层,紧邻漯河东新区。与周口相比,其位置相当于周口的景园·盛世花都项目。漯河的帝景城项目,位于沙河北岸,沙北东区核心,和我市关帝上城的楼盘位置接近。其新开楼盘的价位为每平方米3400元左右。建业集团在漯河开发的一号城邦项目,售楼人员说售价最高也就5000多元,而我市单价超过6000元的楼盘已经出现。

漯河除商品住宅价格比周口低之外,就连商务房的价位也比周口低。漯河城区适合办公、单身公寓的商务房价格为每平方米3000元-5000元不等。而在周口中心城区,3000元这个价位,恐怕

很难选到房。漯河天明第一城楼盘的营销公司在进入漯河之前,曾在河南各个地市进行过市场调查,他们告诉记者,周口的房价在全省处于中游,漯河的房价总体比周口低。

漯河房展会的冠名企业是开源集团,该集团是漯河干河陈村村级企业,目前开展多元化经营,时代广场、蓝湖小区、丽江花园等知名楼盘便是其公司的杰作。昌建地产原是双汇地产,其名下的昌建外滩、双汇国际花园、双汇新旺角、欧洲故事、西班牙玫瑰等楼盘在漯河为盘中翘楚。另外还有一大批本土地产公司在漯河城区实施扩张。漯河日报社房地产部一同仁说,在漯河,外地企业形不成气候。

外地企业形不成气候。这句话点出了漯河房价比周口低的“七寸”!

漯河的本土企业打造的地产品牌有着独特的优势,他们比任何一个外来地产商都了解本地的购房者。他们成为城市建设的中坚力量,无形中会成为当地地产的领导者,拥有着符合本地居民消费层次的定价权。

回看我市地产企业,本土开发商开发的楼盘,笔者了解到已经开发的有亿星·紫荆城、龙润康城等,正在开发还未开盘的有泰和公馆、维也纳公园、新和铭城、云鼎鑫城等项目,但这些楼盘在闽商大军和外来公司中,显

得有些身单力薄。在楼盘定价权上不占主导地位,在“与狼共舞”时处于下风。

周口地产企业缘何失守根据地?

记者从本报举办的几届房展会中总结出,在会上唱主角的大都是外来企业,评选出的优质楼盘奖项大都被外来者瓜分,市区的大盘都是挂着招商引资的招牌。从中,我们都该做如何思考?

2007年,闽商地产大军进入周口,随后浙江、郑州、安徽等地企业蜂拥而来,那时,我市企业高呼“狼来了”。他们在大片拿地,大规模开发时,本土企业还在小打小闹。在我市,注册资金在5000万以上的本土企业很少,有的还不到2000万元。以前,本土房企拍下一块住宅土地,都是通过先让业主交钱,资金不够再通过各种关系向银行贷款,等把钱筹好了再开发,这其实叫空套,是违规的。滨江·国际星城项目董事长汪培洲有一次在和记者闲聊时说,2008年上半年,由于项目定价高,开发的楼盘一套没卖,公司已经投入1.2个亿。我们不怕卖不掉,也不缺资金,但坚决把项目做好,做成高端。

上亿元投入不见产出而后退,这就是底气。

闽商的背后,大都是民营资本做后盾,有着强大的资金支撑,房企在国内拥有强大的品牌。我们本土的企业大都是单打独斗,

很难做大。大多数楼盘无证、无品牌、无规模。但从市民的意愿来说,大多数购房者愿意选择知名品牌,因为这些楼盘的规模、设计、景观、设施都比本土高一筹。并且,本土中小房企开发的规模有限,专业程度受限,设计、施工、管理都存在诸多问题。

本地楼盘开发规模较小,宣传推广有限,品质一般,知名度不高,市民关注较少。而外地开发商往往有成熟的推广经验,项目规模大,品质高,宣传推广到位,知名度高,赞誉度也高。在这几年早买房的市民的看来,本土楼盘早已在他们的印象中打上了“三无”的烙印,并且,这种烙印已经根深蒂固,一时难以改观。

定价权失守,无形中让本地百姓购房时多付出很多。主导权失守,无形中让本地企业在竞争中处于劣势。

本土房企如何突围,除了要打破狭隘的思想理念外,还应该抱团作战,积极“与狼共舞”。当然,我们的主管部门和金融部门还要在政策和资金上给予支持。壮大、发展本土企业,其实也无形中抵制了外来地产企业对我市经济的冲击,减少了市民购房的成本。

可喜的是,我们的本土企业已经意识到了自身的不足,正在谋变。我们希望,这个过程短一些,让购房者肩上的担子早点轻一些。



## 建业搞活动 业主齐参与

为了加强业主的沟通与交流,丰富业主的业余文化生活,11月19日,26日,周口建业森林半岛、联盟新城在周口市体育馆举办了业主羽毛球比赛,200多名业主参加了此次活动。

上图 比赛现场

下图 获奖业主合影

记者 李国阁 摄

## 大地华府公开认筹引爆周口楼市

首日认筹客户近200组



本报讯(记者 巩文)备受市民关注的东区门户楼盘——大地华府昨日公开认筹,许多市民不顾严寒早上3点多就开始排队。截至目前,已有近200组客户认筹。大地华府的火爆认筹,给周口楼市注入了一剂“强心剂”。

前来排号的李先生说,虽然现在在全国大范围内房价普遍下降,但是这也只限于一二线城市,周口这样的三四线城市,房价走势还比较坚挺,还会有一定的上升空间。毕竟该楼盘属于首次公开认筹,房价有很大的增值空

大地华府主体工程已经完成。

间,具有很好的投资价值。

一些县城过来的购房者,早上3点钟就来排队选号。一位购房者表示,他就是看中该楼盘的升值潜力,早已选好自己喜欢的户型,就是想买一套称心如意的房子。该地段离东区和市区都比较近,环境优美,建筑别具一格,是投资居住的理想型楼盘。

开发商告诉记者,此次公开认筹的火爆场面是他们也没有料到的,有些购房者冒着严寒3点多就来排队,证明大地华府这个楼盘在市民心中占据着很高的分量。他们将一如既往地为客户提供高质量的房产,让每位购房者都买到称心如意的房子。

一万抵五万

## 金泰王朝认筹优惠措施空前

“金泰王朝花园小区”是由

郑州金泰房地产开发有限公司开发、河南四建股份有限公司承建的房地产项目。该项目位于七一路与大庆路交汇处,原址是周口师范学院,这里书香气息浓郁,文化底蕴深厚,地理位置优越,基础配套齐全。

金泰王朝项目由15栋高层住宅组成,占地120亩,总建筑面积25万平方米,绿化率达40%,容积率完全符合国家标准。该项目建筑风格现代时尚,墙体立面采用小颗粒面砖,简约时尚;大门实行行人车分流,物管人员24小时执勤。小区统一的绿化养护,统一的停车管理,高标准卫生清洁,完善的家政服务,为业主的高品质生活提供了

强力保障。该项目建有双语幼儿园、地暖、千米地下深水温泉等大型配套设施,让业主的现代生活有充分保证。金泰王朝走中端房价路线,目的是落实国家政策,以责任地产的姿态遏制房价过快增长。

目前,金泰王朝一期1#楼、2#楼已经完美交房,地暖和深井水已安装到位,房屋外观、建筑质量、物业服务得到了广大业主的好评。近日,金泰王朝二期上市,开盘在即,推出了“一万抵五万”的VIP认筹措施,优惠政策可谓空前。该优惠措施得到了客户的广泛好评和认可,自活动宣传以来,销售中心日均客户来访量多达数百人,VIP认筹火热进行。(朱光辉)

## 遗失声明

●周口市远大集团永安运输有限公司不慎遗失车辆购置税完税证2本,凭证号:84106

35280, 车型:CA5283CCQP7K2L11T9E,车牌号:豫PF2836;挂车凭证号:7411145887,车型:FQ9492,车牌号:豫PX160,声明作废。挂失人:刘辉 2011年11月27日

●田志刚不慎遗失车辆购置税完税证2本,凭证号:741136002, 车型:CA4252P21K2T1A,车牌号:豫PE8303;挂车凭证号:10410093252, 车型:WL9390TDP,车牌号:豫P7U65,声明作废。挂失人:张俊华 2011年11月27日

●沈丘县富苑物业管理有限公司银行开户许可证丢失,核准号:J5089000071301,声明作废。 2011年11月27日

## 北京出台普通住房新标准

新华社北京11月25日电(记者 刘德炳 岳瑞芳)北京市住建委和北京市地税局25日对外公布,为合理引导住房消费,北京市重新调整了普通住房标准。

调整后,北京市享受优惠政策普通住房的价格上限是:四环内北部地区为38880元/平方米、南部地区为34560元/平方米,四至五环北部地区为32400元/平方米、南部地区为28080元/平方米,五至六环北部地区为25920元/平方米、南部地区为21600元/平方米,六环外地区为17280元/平方米。

据介绍,符合新的普通住房标准能够享受税收优惠政策。个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。对个人购买普通住房,且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)唯一住房的,减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征收契税。

北京市享受优惠政策普通住房的标准是应同时满足以下三个条件:住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上;单套建筑面积在140(含)平方米以下;实际成交价低于同区域享受优惠政策住房平均交易价格1.2倍。

根据最新规定,北京市享受优惠政策住房平均交易价格调整为:以全市住房平均交易价格为1.8万元/平方米,分环线区域和方位进行系数调整,调整系数为

四环内北部1.8、南部1.6,四至五环北部1.5、南部1.3,五至六环北部1.2、南部1.0,六环外0.8。那么,通过计算(公式为:每平方米价格上限=平均交易价格(18000元/平方米)×调整系数×1.2),就得出了上述各环线区域和方位价格上限标准。

据了解,北京市原标准中享受优惠政策住房平均交易价格是根据住房单套总价制定的,具体为:三环以内每套总价215万元,三环至四环之间每套总价175万元,四环至五环之间每套总价165万元,五环外每套总价100万元,实际成交价高于同区域享受优惠政策住房平均交易价格1.2倍的,即被认定为非普通住房。北京中原地产分析人士认为,由于近两年房价上涨较快,原标准已不能真实反映市场现状。

该规定自2011年12月10日正式执行,这为市场预留了一定的政策适应期,确保新老政策平稳过渡。购买新建商品住房的纳税人,以申报缴纳契税时点的普通住房标准,界定是否享受相关税收优惠政策;存量住房交易的纳税人,以办理存量房买卖合同(网上)签约时点的普通住房标准,界定是否享受相关税收优惠政策。开发商不可以强制代收代缴契税,如开发商强制代收代缴契税,甚至以此作为交房条件的,消费者可以向市、区地税部门和房屋管理部门进行投诉或举报,一经查实,严肃处理。

河南·淇县(朝歌)

国家AAAA级景区 全国重点文物保护单位 中国鬼谷子文化圣地 爱国主义教育基地

评鬼谷 论纵横 游云梦 华夏第一军校 读诗经 看封神 说朝歌 中国历史名城

诚招旅行社代理

咨询电话:0392-7728191 13939293723 网址:WWW.QXYM.COM

自驾游路线:周口—商周高速—大广高速—长济高速—京港澳高速—淇县—云梦山景区

## 拍卖公告

受周口市中级人民法院委托,我公司定于2011年12月13日16时在河南省产权交易中心(郑州市铭功路83号)公开拍卖:

1. 郸城县濮二公路以南棉麻公司东仓库北的4209平方米的土地使用权,国有土地证号03917。(保证金10万元)

2. 郸城县南丰镇人民政府大门口东侧18间门面楼(一楼、二楼各18间,三楼6间)及相应的591平方米国有土地使用权。(整体拍卖,保证金30万元)

有意竞买者,请于2011年12月12日17时前向人民法院指定账户缴纳保证金(名称:河南省产权交易

中心,开户行:建行郑州金支营,账号:41001504010050209521,以实际到账为准,不成交者全额无息退还),并持有效证件到河南省产权交易中心办理竞买手续。

2号标的承租人及相关权利人,请在报名截止日前到产权中心办理竞买手续,逾期未报名,视为放弃优先购买权。

标的展示时间:自公告之日起,至2011年12月12日

标的展示地点:标的物所在地

拍卖公司咨询电话:0374-2991288 13837487829

产权中心咨询举报电话:0371-66285717 66285715

工商监督电话:0371-68852699 法院监督电话:0394-8158026 许昌阳光拍卖有限公司 2011年11月28日

## 拍卖公告

受周口市中级人民法院委托,我公司定于2011年12月16日上午10时在周口市政府南楼(二楼)产权交易中心举行拍卖会,公开拍卖以下标的:

标的物沈丘县司法局家属楼一套住宅,本田车一辆,重型半挂牵引车两部,东风自卸车一部,货车两部。

竞买者请于即日起携带有效身份证件及2万元保证金(不计息,不成交全额无息退还),于2011年12月16日9时前到我公司办理竞买手续。

展示报名时间:即日起至2011年12月16日9时止。

展示地点:郸城,沈丘法院

咨询电话:0394-8158026,中院技术处宋科长

报名地址:周口市八一路北段与建设路交叉口向北1500米中原旧机动车交易市场院内

电话:18272847656 朱小姐

监督电话:0394-8394038

河南省中大拍卖有限公司

2011年11月28日

## 关注富民 服务“三农”

### 母猪多胎高产培育管理技术

(二) 配种技术

1. 公、母猪配比。如采用自然交配,种猪群中公、母猪配比为1:20-1:25。公猪要按年龄合理使用,经常检查精液,发现不合格,应立即停用。

2. 发情母猪的判断。发情后的母猪,阴门红肿刚开始消退,有粘液流出,用手按母猪后躯呆立不动,此时最适宜配种。

3. 合理选配。采用重复配种或人工授精的方式。配种时要合理选配,权衡公母猪的优缺点进行人为配对,巩固优点,克服缺点,并做到老配早、少配晚、不

老不少配中间及老母猪用少公猪交配。配种后的母猪要经常观察,发现再发情及时复配。

4. 杂交公猪的利用。实践证明,杂交公猪性欲强、射精量大、用作终端父本,可提高母猪的受孕率和胎产仔数。

三、免防结合保证母猪群健康

1. 定期对种猪群进行布鲁氏杆菌病的血清学检查。抽查数不少于30%,若猪群出现布病阳性,则每年春秋两季口服S2菌苗各一次。

2. 后备种猪在配种前20-25

天进行细小病毒疫苗的接种。

3. 防治母猪子宫炎。配种前公母猪全身要冲洗干净,用4%高锰酸钾清50毫升于产后第二天冲洗产道。母猪分娩时若胎衣不下应及时处理。

4. 预防母猪乳房炎。母猪产前应适当减料,产后逐渐增加饲料的投放量。

5. 及时治疗母猪产后食欲减退。对产后食欲减退、烦躁不安的母猪要防止压死仔猪,同时可用安痛定配合青霉素、链霉素作肌肉注射,也可用复方胆汁作肌肉注射。(三)