

解读京城楼市怪相

谁在操纵房价只涨不跌

开发商操纵房价只涨不跌

“现如今是晚卖一天,就能多赚钱。”一位北京地产业界的权威人士近日向记者透露,北京奥运村北部的某在售项目,便是在已经取得预售许可证的情况下,对个别楼栋“封楼禁售”。

“国家的行政调控手段看似严厉却存在明显漏洞。”有房地产开发商曾向记者坦言,新规定与此前楼盘定价方式相比并没有根本性的变化,只是在定价的过程和手续上变得稍微繁琐一点而已。

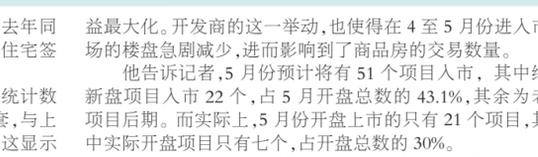
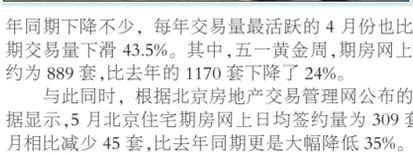
此外,楼盘内部炒作的情况也已经出现。位于北京朝阳路的某新楼盘,就以“关系房”的方式通过内部炒作获利,一位熟知内情的媒体同行告诉记者,项目开盘前由管理层首先选好房号,交纳五万元定金。

北京原本4.5月份出现的供给高峰演变成可怕的“楼荒”。记者在采访中了解到,在北京,5月份前后,商品住宅原本应该大面积放量,全年新增住宅供应量的涨幅可能高达50%。

成交量疲软状态持续加强

“现在房价太高了,限价商品房即将入市,我还是等等吧。商品房实在买不起。”来京工作三年多的杨先生面对持续高涨的房价无奈地说。

据北京房产中介“信一天不动产”统计显示,今年以来北京商品房成交量骤降。1至5月份,商品住宅成交量较去年同期下降不少,每年交易量最活跃的4月份也比去年同期交易量下滑43.5%。



与此同时,根据北京房地产交易管理网公布的数据统计显示,5月北京住宅期房网上日均签约量为309套,与上月相比减少45套,比去年同期更是大幅降低35%。

而开发商的捂盘惜售更使得成交量“雪上加霜”。董学易说,目前在商品房市场不景气的情况下,很多开发商纷纷选择捂盘惜售。

益最大化。开发商的这一举动,也使得在4至5月份进入市场的楼盘急剧减少,进而影响到了商品房的交易数量。

他告诉记者,5月份预计将有51个项目入市,其中纯新盘项目入市22个,占5月开盘总数的43.1%,其余为老项目后期。

赵晨明说,2007年对北京来说是个最特殊的时期,调控步步紧逼,奥运会也日益临近,不管是开发商,还是购房者,从心理上对北京今年甚至明年的房产市场走向都极为看好。

走热分流了大量游资,部分投资、投机型客户将资金暂时抽离了楼市,使得今年以来出现连续几个月销售持续下降的现象。

销量下滑难抑房价上涨

尽管京城楼市的成交量在大幅萎缩,但房价却没有受到影响,仍然一路高歌猛进。如今,北京的楼市正在呈现出一种前所未有的局面,以往同向增长的销量和价格两项指标如今反向而行。

根据国家发展和改革委员会、国家统计局近日公布的调查显示,今年一季度,全国70个大中城市新建商品房销售价格同比上涨6.0%,其中北京以9.8%的涨幅位居前列。

为何销量下滑还难抑房价上涨呢?究竟是哪些因素在支撑北京房价持续上涨?北京房产中介链家地产副总经理金育松认为,一方面,2006年北京的经济运行良好,经济增长势头强劲,2007年将保持较快的经济增长。

此外,奥运效应在2007年更加明显。借助奥运概念所产生的巨大经济效应在2007年必然会得到最为有效的体现,也是许多人进入北京,寻求更好奥运经济效益的最后一年。

对于这种说法,一位不愿透露姓名的房地产开发商表示赞同。他说,近年来北京购房需求持续增长,这包括每年进京人才数十万;北京正在积极推进旧城改造,涉及的人群需要有新的房产保障居住。

有专家认为,之所以现在房价依然没有降下来,部分地区反而继续上涨,主要是以下几方面的原因造成的。首先,缺乏成熟的市场经济调控经验,我国实行市场经济到现在才十几年,房地产作为新的行业,严格来说我们没有调控经验。

透明度有待进一步提高。据《经济参考报》

百年老校复兴传统文化调查

本报记者 李明德 文/图

核心提示

一所百年老校,随着社会的变迁,昔日的辉煌如今已不复存在。为了保护这所百年老校,学校进行了一场声势浩大的改革,期望能够从中自救。可令他们意想不到的,这场被称为在探索中的自救改革却被演绎成了“中国传统文化复兴的另类版本”。

风雨飘摇中的百年老校

“红公鸡上碾子”、“花媳妇扎辫子”、“盘盘坐握剪子”、“纸花花贴窗子”……

当这首豫西民谣被孩子们用剪刀生动形象地剪出豫西地区的风土人情时,李笑白老人激动了。他长叹一口气,微笑着说:“终于看到了希望,剪纸这门民间传统文化艺术终于在娃娃们身上得到继承和发扬了。”

被誉为剪纸大师的李笑白,今年已是82岁高龄。可他依然承担起了洛阳市涧西区中州西路小学的剪纸辅导老师。

一个耄耋之年的老人,为何要担任一所小学的辅导教师,这中间又有着怎样的情愫?

话还得从洛阳市中州西路小学说起。据了解,这是一所饱经沧桑的百年老校,不它的私塾前身,仅正式成为公立完全小学,就在光绪皇帝执政时的百日维新时期。

昔日的辉煌不再,它现在却成了洛阳一所薄弱学校。土头灰脸的面貌在愈演愈烈择校风的狂摧下,如今仅存四百余学生。学校教师人心浮动,想尽一切办法要调离这里。短短几年间,就有二三十名教师从学校调出。

百年老校的艰难自救

“这可是一所百年老校啊,绝不能让它在我们的手里消失。我们要想尽一切办法进行保护。”这是刘伟敏校长在教师会议上多次说的一句话。

2001年秋天,当地媒体刊登的一篇介绍民间剪纸艺术的文章给了刘伟敏一些启发。对,国家正在加强抢救保护非物质文化遗产的工



传统文化复兴的另类版本

剪纸教学进课堂,需要专职的教师,张新建是学校首任剪纸教师。他对剪纸本也一无所知,当学校把工作交给他时,他尽管信心不足,仍接受下来。

说干就干。一场“剪纸项目进校园,剪纸课程进课堂”的交响乐章终于在这所百年老学校里奏响。

传统文化复兴的另类版本

一个人成为行家,远远不能适应整个学校的教学工作。学校要求全校教师人人都要掌握一些基本的剪纸技能。因此,凡进入该校的教师,都必须按照学校要求,和学生一样从头开



始学剪纸。在开展剪纸工作不久,从美术学院分来一位年轻女教师吕蓉,她承担学校的美术教学工作。

吕蓉把这幅失败之作装裱起来,悬挂于自己的案头,时时刻刻提醒自己静下心来踏踏实实学习这门技艺。边学边实践,几年下来,吕蓉也已成为学校教学剪纸的骨干教师。

经过这样的磨炼,学校的每一位教师都能手拿剪刀,像模像样地剪出一些图案来。教师们学会了剪纸,并且大都能和自己所从教的专业课结合起来。

自2002年到如今,中州西路小学绝大部分学生都可以操起剪刀,熟练地剪出几幅蕴含着童真童趣的作品。

剪纸在一个偏远小学里悄悄进行,学生找不到展示自己的机会,学生作品连想参加一个上档次比赛的机会都没有。

随着剪纸课堂的开展,学校又通过各种渠道,寻找到了剪纸专家和艺术家。洛阳师范学院美术系副教授、剪纸专家李滔,省政府首批命名的民间文化杰出传承人、剪纸专家张秀琴;洛阳市剪纸学会会长赵竟生等,前来学校进行授课辅导。

他们观看了校园内的师生剪纸作品,查阅了有关资料,并详细了解了学校几年来剪纸工作的历程,对剪纸教学工作进行了定位。

索实践,取得了可喜的成绩,其中不乏亮点,比如剪纸进课堂,当属全市、全省甚至全国首创,从抢救保护非物质文化遗产要从娃娃抓起的意义上讲,可说是立下大功一件。

经李滔牵线,其父亲全国著名剪纸大师李笑白先生也加入了办学行列中,他义务承担起了该校名誉校长和兼职辅导员的重任。

解读剪纸艺术

2007年1月8日,中州西路小学举行了“笑白剪纸艺术基地学校”、“洛阳市民间剪纸艺术研究中心基地学校”揭牌仪式。

采访中记者了解到,中州西路小学把“剪纸引入课堂”的举措赢得了很多专家的支持。揭牌仪式当日,张新建老师被李笑白先生收为“关门弟子”,潜心学习他的“剪纸功力”。

李滔说:“剪纸与儿童的天性非常吻合,是人们童年时期自然纯朴的一种艺术创造。小学生的剪纸作品虽然稚嫩、笨拙,但很有个性和天性,富有强烈的生活气息和时代特征,具有原创性的特点,而这正是当今高等艺术教育中所缺失的。

河南省民间美术家协会主席倪宝诚对“剪纸进课堂”给予了高度评价,他说:“像剪纸一样的许多非物质文化遗产已经逐渐衰老,很多人担心它们的传承问题。民间艺术的传承关键在于对儿童的教育。中州西路小学在此方面走在前列,对非物质文化遗产的保护工作有着积极的意义。”

刘伟敏校长向记者透露,学校新的功能教学楼落成后,将筹建豫西剪纸艺术博物馆,收集剪纸名家作品、民间优秀作品等,建立剪纸艺术家档案资料库和剪纸艺术音像资料库。此外,学校还将开设戏曲课,以“继承传统文化艺术”为一个中心,以“剪纸”和“戏曲”为两个基本点,充分利用民间的传统文化资源,传承民俗文化。