



“中国的房地产这几年可以说是处在飞跃时代。历史上我国从来没有过这么大胆、这么快速地盖房子的时期。历史给了我们这么一个任务,但是这几年,坦率地说,我们真正的精品建筑不多,极品更少,甚至还有一些垃圾品。”

中国房地产及住宅研究会副会长 顾云昌

“建议消费者三四年后再买房,是一种对购房者焦虑心态的善意劝解。这个建议不针对具体城市,也不针对具体人。如果三四年后房价更贵,市场会继续变化、调整;但三四年后的房子性价比,相信会有较大的提高。”

万科董事长 王石

“政府对住房的责任在于保证人人都有居住,而不是人人都有自己的住房!”

经济学家 吴敬琏

“你想买就买吧,我不会号召某一个阶层去干什么事情,因为市场经济不是这样一个做法,消费者一定比我们都要聪明得多。”

SOHO 总裁 潘石屹

“如果有机会向总理建言,我一定要说‘三个不要轻言’,不要轻言经济过热,不要轻言房地产泡沫,也不要轻言人民币升值。”

北京大学经济学院教授 萧灼基
整理 黄晓娟



全国

据中国指数研究院提供的数据监测显示,2008年第一周全国商品房交易量大幅下降,最高达63%。

深圳

深圳中原地产深港研究中心21日发布研究报告指出,1月深圳全市一手商品住宅成交均价为14737元,同比下降8%。全月成交2264套新房,共20.9万平方米,同比分别减少4%和7%。

上海

佑威房地产研究中心2月24日发布的数据显示,2月15日-21日,上海商品住宅(指新房,剔除配套动迁房的住宅部分,下同)成交均价同比大幅下滑34.89%,为9767元/平方米。这是自去年4月以来,上海商品住宅成交均价10个月来首次跌破每平方米万元的大关。

广州

广州市国土资源和房屋管理局2月22日公布的数据显示,今年1月份广州全市十区一手住房成交均价为每平方米9766元。这是去年10月广州房价每平方米达到11574元以来,单月均价首次回落到万元以下。

整理 刘文旭



开发商逾期办理房产证 业主依法索赔

业主王先生因购买某开发商的房屋不能按时办理产权登记,准备将房地产开发商告上法院,要求开发商于20个工作日内将应由开发商提供的涉案房屋产权登记所需资料提供给自己,再给自己办理产权登记;同时支付违约金。

案件回放:2005年3月13日,王先生与某房地产开发有限公司签订了《商品房买卖合同》,约定:出卖人应当在商品房交付使用后90日内,将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任,买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的,买受人退房,出卖人按已付房价款的3%向买受人支付违约金。

合同签订后,王先生交了首付款并通过银行按揭的方式交了全部房款。2005年11月16日,开发商将涉案房屋交付王先生。后开发商未能在约定期限内向产权登记机关报送由己方提供的产权登记所需资料,致使王先生无法办理涉案房屋的产权登记。

律师观点:河南国基律师事务所陈奎律师认为,依法成立的合同对当事人具有法律约束力,当事人应当按照约定全面履行义务。王先生与开发商就购买涉案房屋签订的《商品房买卖合同》是双方当事人真实的意思表示,内容不违反法律和行政法规的禁止性规定,故属有效协议,双方当事人均应遵守。现王先生已依约履行了合同约定的交付购房款等义务,但开发商却未能在约定的期限内协助王先生办理产权登记手续。依据双方合同中有关开发商“应当在商品房交付使用后90日内,将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案,如因出卖人的责任,买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的,买受人退房,出卖人按已付房价款的3%向买受人支付违约金”之约定,开发商的行为已构成违约,侵犯了王先生的合法权益。

刘文旭



2月4日,惠济区王寨村和金水区岗杜村的城中村土地挂牌出让,其中王寨村约550.88亩土地以15.51亿元成交价成为新“地王”,刷新了去年年底二七区小李庄城中村土地成交总价14.092亿元的纪录,岗杜村拍出了2.06亿元,平均每亩地价高达361.27万元。

在宏观调控的今天,推动房价上涨的很多因素将逐渐被消灭,但“地王”造就的高成本却是将来高房价的重要推手,而购房者却是直接承受者。

市场上每多出一块地,就预示着新一批的房源即将面市。小李庄成功拍出后,有业内人士预测,将来改造后的商品房单价不会低于5500元。

原因很简单,就和周边楼盘进行对比。小李庄附近的高档楼盘比比皆是,它们的房价已由2005年面市之初的每平方米不到3000元涨到目前的5000多元。在业内人士眼中,从地段上来分析,各楼盘不仅地段相同,而且2005年的地价与目前小李庄

拍卖的地价不可同日而语。从开发商的实力和开发产品的定位路线上来分析,小李庄的东家尚锦置业在业内颇负盛名,所开发的项目也颇具影响力。所以,综合上述各种因素将来的小李庄房价怎会低于预测价。

根据政府规划,城中村改造房屋拆迁安置与配套开发比为1:2.90,平方米以下商品住房将不低于住房总建筑面积的70%,建筑面积的5%用于保障性住房的建设。这些约束都在无形中增加了开发商的成本,成本是开发商评估房价的重要依据。改造岗杜村的开发商,河南宏益华房地产开发有限公司总经理陈硕强说,初步测算,如果扣除安置拆迁费用,岗杜村这块地的成本每亩地价不低于600万元,将来的房价将在每平方米6000元以上。

由此,我们知道了“地王”不可怕,可怕的是“地王”给我们带来了更高的房价,这是购房者的梦魇。在这个地根紧缩、物以稀为贵的年代,“地王”频出,谁来为它埋单?

虽然有开发商为地价的高升叫苦不迭,但我们并没有看到他们因此而不买地,反而让我们看到的是相关部门对他们“囤地运动”的批评。

囤地运动也叫羊吃人的运动,是15世纪末叶至19世纪中叶,西欧新兴资产阶级和新封建贵族使用暴力剥夺农民土地的过程。当时,随着新航路的发现,毛纺织业突然繁荣起来,毛纺织业的迅猛发展,使得羊毛的需求量逐渐增大,市场上的羊毛价格开始猛涨。因此,养羊业与其它行业相比,就变得越来越有利可图。这时,一些有钱的贵族开始投资养羊业。在囤地运动中,以农民的血肉和尸骨换来的农业资本主义的大发展。

为了遏制我国房地产业的囤地运动,国家发改委针对开发商的“开而不发”现象先后出台了各种严厉措施,但每块土地的拍卖价均以“天价”成交,可见房地产的有利可图,是开发商敢做“地王”的主要原因。地价虽涨,但羊毛出在羊身上,最终埋单的



泰宏联姻贝斯特 关注业主幼儿教育

2月22日,泰宏集团携手郑州贝斯特事业教育机构,贝斯特外语幼儿园入驻阳光新城签约仪式举行。

作为此次签约仪式的主持人和见证人,泰宏集团的副总经理刘玉洁表示此次签约作为双方的强强联合,既是双方进行长期战略合作的开端,也是泰宏置业开发精品楼盘时刻关心社区业主子女教育、注重对社区配套工程完善的表现。

记者了解到贝斯特外语幼儿园入驻阳光新城预示着,郑东新区这座城中城在城市基础设施配套上又更上一个台阶,随着它的成长将会为周边社区更多的业主解决幼儿的启蒙教育。

据泰宏集团董事长秦太宏介绍,泰宏集团一直以来都以关注业主生活、维护业主权益为己任。例如,为维护广大业主的合法权益,加强物业与业主之间的沟通,2007年9月9日阳光新城物业管理处举行了物教法宣传专业座谈会;为丰富



广大员工和业主的业余生活,阳光新城物业管理处分别于2007年8月25日和9月16日组织了拔河比赛、放电影活动等。

作为阳光新城运营商负责人的秦太宏还补充说,泰宏集团作为一家具有前瞻性眼光和富有社会责任感的地产开发商,也有义务为每一个积极向上、渴望进取的社会新锐提供成为省会公民的机会,倡导全民置业。

据悉,阳光新城作为位于经三路、银水河畔新城市中心的一个知名高品质楼盘,以33万平方米成熟花园洋房社区闻名业内,其一期花园洋房已经入住,二期房源将于今年交房,三期多种洋房产品正在热销中。即将推出的“摩卡洋房”未来业主以注重生活质量的婚龄青年和青年夫妇为主,他们对下一代的教育问题更是十分关注。

郑州贝斯特事业教育机构董事长李蔚起诉告诉记者,郑州贝斯特幼儿园是一所人文荟萃、中西合璧的国际化学校,以“双语、实验、田园、能力”为建园四大理念,在教育过程中,集合多元智慧,注重孩子综合素质的提高,培育出的孩子兼具人文与科技化素养,这也与泰宏置业关注业主子女教育的理念不谋而合。

在本次签约仪式上,记者得知阳光新城与贝斯特的强强联合只是泰宏打造高尚宜居社区在教育配套方面的一种表现,更多努力正在进行。

本报记者 刘文旭



做个房奴也快乐

在2008年央视春晚经典语录排行榜上,蔡明在小品《梦幻家园》中那句嗷声嗷气的“为什么呢”被网友推居榜首。“为什么呢”也成为今年的流行语,其实在现实生活中有太多的“为什么?”虽然房价居高不下,银行在频繁加息,但我们为什么不能做一个快乐的“房奴”?

房奴这个问题我们已探讨的太多。在移动公司工作的大学同窗好友雪说她不做“房奴”,“既然我们生为平凡人,那么,能够拥有一片自己与爱人、亲人的独立天地就知足了。房子理应为人们服务,而不是让我们做它的奴隶。许多枷锁都是自己给自己套上去的,与别人和社会关系不大。因为必定是人在驾驭并推动着社会。能不做‘房奴’,也只能靠自己的禁欲程度。”

只能说雪是一个浪漫主义者,她渴望的生活是一片宁静的乐土,有爱人、有孩子已足矣。多数我这样的人在选择房子问题上还是走中庸之道,因为我们渴望在这陌生的城市有个属于自己的家,在身心疲惫之后、在受到委屈之后有个归宿。

2007年年初我开始接触房地产,所谓近墨者黑、近朱者赤。受到“我想有个家”的强力冲击,我决定做“房奴”。从思想成为现实仅三天时间,看房、征询各方意见、交钱,并没有外界渲染的那么恐怖“买房房老了20岁”、“房子,我的梦魇”……要说具体感受,只能用浑浑噩噩来形容,因为除了户型图和宣传彩页,别的什么都不记得了。

很多人在买完房子后开始抒情和感慨:“房奴,你让我告别了酒吧;“房奴,我的下半个人生等。为什么要让这种消极和无奈充

斥在我们的生活中呢,难道“房奴”就不快乐吗?难道“房奴”就得在悲惨的日子里生活二三十年吗?难道真的贷款买了房子还款达到了收入的50%,生活中再也没有艳阳天了?

有了房子您就有了一个家的开始,您的妻子,您的孩子,今后您这一家劳作了一天有了可以归属的地方。

还贷款您肯定得精打细算过日子,长此以往您肯定还能养成勤俭持家的好习惯。老人说了,谁家的日子过好了都是过出来的,不是拿钱买的。

买了房子有了家了,虽然是贷款,可是为了还这贷款一家人同心协力、风雨同舟,小日子肯定越过越热乎啊!

房地产市场变化太快,经验难循,既然“房奴”已是一个普遍的社会现象,那么在成为“房奴”之前就应该为“快乐”做些准备。

房子买多大,地点在哪里?每个家庭的需求不一样,应合理的控制房贷收入比。根据我的经验(仅限80后),月供最好不要超过月收入的40%,因为年轻人的理财观相对较差,特别同样是“卡奴”的朋友,购物时容易冲动,失去理智。

今天的一块钱比明天的一块钱更有价值,要有长期的理财规划。许多人认为每月的工资扣除房贷和日常生活开销之后所剩无几,除了存进银行没有别的选择。事实上,如果对剩余的资金进行合理的规划,可以在一定程度上减轻房贷的压力。如人民币理财产品、货币市场基金、债券基金和保本基金等,投资这些理财产品本金较安全,虽然给出的收益率都是预期收益率,没有绝对的保证,但实际上收益率波动范围并不大。

刘文旭



2008年新盘巡礼系列

新的一年,在郑州市原有楼盘的基础上,将会有更多的新盘、大盘隆重推出,为了让读者、购房者、投资者对即将面世的新楼盘有个具体了解,郑州日报地产事业部将开设《记者荐盘》栏目,把我市的新盘、大盘一一呈现给读者和需要购房的市民,您可以根据自己的品位和喜好选择楼盘,每周推荐2家,敬请关注。

泰宏·阳光新城三期精彩纷呈

开发商:河南省泰宏房地产公司

区域:金水区

地理位置:中州大道(原107国道)与鑫苑路交会处



项目简介:位于经三路、银水河畔的泰宏·阳光新城2008年再次推新,继129~326平方米叠院洋房之后,同属三期产品的中小户型花园洋房-摩卡洋房将于今年面市,25号泰宏商务楼也呈现在即。2008年的阳光新城三期可谓精彩纷呈。

摩卡洋房所营造的具有独特艺术品位的摩卡生活和温馨快乐的摩卡氛围,使其在市场上形成独特的魅力,必将吸引所有懂得享受生活的高端白领阶层,匹配其优雅、知性、重享受的生活方

式的一种建筑形态。32~98平方米小洋房,其内部空间构造上兼具奇偶层错空中花园露台、阳光书房、多阳台、三层设一个公共中庭花园等特点,每个单元之间既独立、私密,又不乏与外界的充分交流,同时能享受繁华都市与绿色自然。

绿地·原盛国际中心项目简介

开发商:河南老街坊置业有限公司

物业类别:写字楼

地理位置:金水区东风路与金水东路交叉口



项目简介:绿地·原盛国际中心位于郑东新区起步区内,金水路与东风东路交会处东南角。西邻郑东新区政务区,东距郑州铁路快速客运站不足3公里,南侧紧邻七里河;商住物流区、CBD中央商务区、龙湖南区高档住宅区分布周围,京珠高速、东风路、黄河路、农业路、郑开大道等交通干道遍布周围,规划中的轨道交通站点也位

于项目附近。项目总体定位为集“商业、办公、酒店”于一体的大型综合性商业项目,总建筑面积约27.3万平方米。办公楼总规模约19.3万平方米。单体建筑高60米,酒店规模约2.4万平方米,商业定位为政务新区商业中心,规模约6万平方米。建成之后将成为郑州商务、休闲新核心。

黄晓娟