



楼市论谈

“民营企业为什么都想着法子进军房地产？因为房地产的钱好挣。房地产是一门关系学，有了关系就有了地，有了地就有了钱。”

吉利集团董事长 李书福

“不必为房价庸人自扰，涨幅低于5%要出问题。”

金典集团董事长 张宝全

“离婚女性促进了社会财富重新分配，甚至改变了某些上市公司大股东结构。”

万通集团董事长 冯仑

“（大学期间因贪便宜在一花店同时买两束花分别送给两位女同学，结果不幸穿帮）所以企业成本控制不能太高，容易出事。我觉得当时如果进行团购的话，问题更严重。”

分众传媒董事局主席和首席执行官 江南春

“北京的小产权房近来相当火爆。按说，小产权房是不折不扣的非法项目，但它又是那样便宜，充满诱惑力。从这个层面看，小产权房的属性无异于罂粟，是一朵盛开在楼市中的恶之花。”

北京晨报资深记者 杨哲彬

“干什么吆喝什么，可在地产领域却流行‘错位’，吆喝别人的行当——所谓学者像老百姓似的要骂街痛斥地产商和高房价，所谓地产商像经济学家一样分析研究市场，这回又来了，所谓官员像一般人似的说买不起第二套房。哪儿跟哪儿呀，不挨着偏要挨上，好象特感性。用王朔的话：假装跟老百姓特熟，假装特会聊天。”

“走过高档海鲜酒楼的前门，常常能看到橱窗里伫立着高大的鱼翅，鱼香肉丝和麻辣小龙虾的食客顶多嘟囔一声，大概不会群起而砸店，这是餐饮界的‘炫富’常情。但是在地产界，‘大家’却偏偏要去砸店。‘汤臣一品’就是楼市橱窗里那高大的鱼翅。”

《时尚家居·置业》主编 陈大阳

整理 黄晓娟



楼市瞭望

上海 楼市观望氛围仍浓

被视为每年楼市风向标的“上海之春”房展于3月17日闭幕，4天的房展成交额及意向金总额近2亿元，76000多名观众进场参观。这一数字对比去年显示，今年房展的人流量比去年下降了5%，成交金额及意向金下降了30%。

北京 二手房市场低迷

21世纪不动产北京区域市场部日前对北京二手房市场买卖双方的调查显示，30%挂牌出售的房主愿意转售为租，5%的房主愿意降价出售。

广州 上周楼市有升温

据阳光家园网发布数据统计，上周(3月7日至3月13日)广州全市共卖出住宅895套，比上周成交的819套增加了76套，小幅超越了前周的866套成交量，是年后成交量最多的一周。

成都 3月17日销售房源254套

据成都市房产管理局官方网站数据，由购房者网站整理，截止3月17日18:00，成都市五城区加高新区共销售商品房254套，销售面积19266.92平方米。

杭州 成交量下挫

3月16日，杭州楼市的成交情况有所下挫。杭州主城区一共成交商品房68套，比前一个交易日减少25套，预定20套，成交均价每平方米15565元；余杭区成交16套，预定6套，也比前个交易日有所下滑，成交均价每平方米6779元。

整理 刘文旭



楼市法律

部分业主对房屋共有部分有行使权

案例回放：王某、陈某、张某等二十位系郑州市某小区九幢楼的业主，2006年底居住小区房地产开发公司及其所属物业公司未经业主同意对该小区九幢楼第十二层屋顶天台公共部分的架空部分围砌墙体，作为物业公司的办公用房。王某等人认为侵犯了其合法权益，遂与开发商交涉，最终想到诉至法院。遂来咨询律师，作为部分业主能否起诉房地产公司要求拆除违章建筑，并恢复原状？

律师观点：我们认为，本案中双方诉争的某小区九幢楼第十二层屋顶架空部分在原规划设计中并没有围砌封闭墙体，架空层的建筑面积是不计入建筑容积率的，没有包括在小区九幢楼建筑面积中，也没有计入业主的公摊面积，是整幢楼房的附属物，属于非独立的所有权空间，不属于某位业主所有，也不属于业主的公摊范围，更不属于房地产开发公司所有，而是该小区九幢楼全体所有权人共有。因此，房地产开发公司无权在该楼顶层架空层围砌成封闭墙体占为己用。

房地产开发公司未经该楼房的所有业主同意，擅自将该楼第十二层屋顶架空部分围砌成封闭墙体，改变架空层的结构和用途，侵犯了该楼全体区分所有者的权利。王某作为该楼房的业主，有权提起民事侵权诉讼，要求房地产公司停止侵权行为，拆除违章建筑，恢复原状。第二种办法也可以向行政单位举报，要求行政单位解决。

河南国基律师事务所 陈奎 刘辉 供稿



一周观察

跟风万科 楼市劲刮打折风

本报记者 黄晓娟

位于新柳路与花园路附近的一楼盘打九折，而过去一直作为南区房价领头羊的某楼盘开始打八折，并有洗衣机、冰箱等礼品馈赠；某楼盘开盘认购每套优惠5000元，并赠礼品……这是记者在近日的几场大型房展会上得知的消息，这也是继2007年年底促销后的又一次打折高峰。专家认为，郑州也有跟风万科的意思。

3月楼市优惠多

过去几个月中，万科几乎是全国每个城市降价的先鋒，由于其拥有的全国地老大地位，万科降价之后基本都引起当地房价的全面下调，但万科方面依然否认了降价一说。

2月21日，万科元宵节房产特卖会优惠幅度达到5%的消息传开后，各地楼盘也纷纷推出各种形式的优惠活动。近日，从郑州市的几场大型房展会上记者了解到，西区的代表作鑫苑·金融广场也推出了三重大礼；郑州东南板块体量最大、档次最高的蓝钻也从3月1日开始办理优惠券，5000元抵10000元，前50名成功选房额外优惠5000元等。凡是参展的楼盘都推出了优惠活动。

“事实上，早在2007年年底，就已经有很多楼盘大搞优惠活动。这只是一促销手段，我们并没有降价的意向，优惠活动也是为了回馈客户。”房展会上一开发商这样告诉记者。

呈现打折高峰

“由于目前楼市还没有出现大面积的降价现象，反

而还有个别楼盘借新推房源之机报高价格，所以多数开发商的打折促销只是一种吸引眼球的手段。”河南财经学院工程管理系教授刘社这样分析当前的形势。从一些促销的楼盘来看，市场并未出现大量成交，而基本保持低迷成交量。由于市场对房价的短期预期从看涨转为看平，甚至看跌，所以在开发商没有给出实质性优惠的情况下，购房者并不情愿出手。

目前，有些新上市的楼盘相对同区域内其他楼盘均降低了报价，且推出优惠活动，估计这一现象将维持一段时间，其原因主要是市场行情相对低迷，开发商只能采用稳健的“低开高走”策略，先以相对低价试探市场，待行情好转再逐步提高价格。

郑州跟风万科

“房价的确优惠了，可原定每月每平方米15元的物业费改为30元，还要交公共设施管理费每月300元，这些费用不知从何而来？”市民田连生不解地问道。商品房降价“套餐”的推出，终究是一种促销手段，搞房地产投资的李军平对记者说：“现在的楼市公摊面积越来越大，物业收费越来越贵，收费项目也越来越多。开发商利用人们的求购心里，将消费者带入‘套餐’



楼市现场

爱心凝结蓝丝带 地产“大佬”刘向阳作义工现身街头

本报记者 马晓鹏



刘向阳绝少出现地产行业组织的活动中，从居易国际的网站上看到，他目前已经潜心从事心灵学研究和慈善事业的发展。

在采访中接到的居易国际员工的名片上赫然印着“心灵地产”的称谓。

其公司内部员工告诉记者，“泊爱行动”意义重大，刘向阳极为关注。现场也确实看到了居易国际高层悉数现身，显然与刘向阳的到来有关。

按照居易国际总监刘建永的看法，活动以“爱己、爱人、爱社会”为行动准则，追求的是个人的身心健康、人际关系的和谐、人与自然的和谐、社会关系的和谐。这次的泊爱行动以“爱心总动员”为主题，旨在感召更多的爱心人士加入到一个名为“泊爱义工团”的组织中去。

据河南省慈善总会宣传部长林彬介绍，社会上爱心人士越来越多，慈善活动日益频繁，这些需要引导规范，泊爱义工团这些在省慈善总会指导下成立的公益组织，将对慈善事业的规范发展起到积极作用。

泊爱行动和泊爱义工团的发起人、中华炎黄文化研究会副会长刘向阳认为，目前的社会爱心并不缺乏，人们缺失的是爱的能力。泊爱行动让人的心灵泊在爱的状态，用爱的胸怀去爱这个世界，播撒爱的种子，追求的是“爱己、爱人、爱社会”的整体和谐。

以泊爱行动为主题活动的“河南省慈善总会泊爱慈善基金”是近日成立的，刘向阳代表居易国际集团出资150万元人民币作为慈善基金本金。

据现场一志愿者说，“泊爱行动”和“泊爱义工团”去年就成立了，当时的名字叫“爱心天使”，该组织经常举办爱心活动，为弱势群体、孤儿、心理疾病人群送去物质和精神的帮助。

在昨天的活动现场，许多路过的市民热情地登记注册加入该组织，大家都愿意抽时间参加今后不定时举行的爱心活动。

记者博客

郑州城中村“出世”说

是圣，纪昀是仕，都是从草堂出来的。

城市中的草堂是什么？城中村。

飘萍天下，但求能有一个地方遮风避雨，中隐于市，城中村就是上上之选，是出世之道。

“草堂春睡足，窗外日迟迟”，这是诸葛亮的自白，或说是念给三顾茅庐的刘备听的。不过，“草堂春睡足”，确实勾勒出了古代士人的人生理想图，也许可以说，是古代士人的至高人生境界。

为什么一个睡觉问题有这么重要？因为说“春睡足”也好，说“东山高卧”也好，都不仅仅指睡眠，而是有所喻指的。士人一旦出世，或从政，或从商，满腹机心，重重心事，就再也难睡个安生觉了，这不是有无时间睡眠的问题，而是心境就失去了内在的宁静，如同苏东坡所说：“长恨此身非我者，何时忘却营营。”所以，如果说，从政入仕为醒，则隐逸山林就是眠。

当然，正如睡觉之目的在于清醒，隐逸的目的常常在于更好的人世。李白有诗：“东山高卧时起来，欲济苍生未应晚。”说自己像东晋时代的谢安，隐逸东山许多年，一旦高卧而起，大济苍生，

尚未为晚。不过，也不能一概而论，东山高卧的性质大抵有两种，一种如前所述，如诸葛亮，如谢安，如李白，高卧的目的在于济世，一旦出山之后，再也难有草堂春睡了，诸葛亮是“出师未捷身先死”，谢安也是“雅志困轩冕”，“扶病人西州”。

李白则是此中之另类，他的政治理想不过是诗人虚幻的政治理想而已，故而终其一生，并未有施展“谢公终一起，相与济苍生”之才华的机会，倒是在失意与山林中，在醉酒与歌诗中，实现了自我的人生价值。

到了苏东坡的时代，就更从外形的隐逸追求而转向心灵深处。有记载说，他因为有了“长恨此身非我者”的感慨，就想象着“小舟从此逝，江海寄余生”。换句话说来说，草堂春睡的苏轼，是更为真实的、更为完美的东坡。

“问汝平生功业，黄州惠州儋州。”在中国文化历史长河中，震古烁今的人物苏轼这样评价自己。为什么不写汴梁、杭州？因为黄州惠州儋州是三个流放之地，苏轼都住在草堂中。

谨以此文献献给在郑州城中村漂泊的兄弟姐妹们。

马晓鹏



迷魂阵。其实，市民期待得是真正的购房优惠。”

优惠活动不断，房价下降的消息也在今年年初浮出水面。据房管局数据显示，1月份郑州房价下降114元，2月份，房价每平方米也降了577元，这给了市民一个信号：房价真的要降了。

“郑州房价的下降也有跟风万科的意思。”业内专家这样分析。

4月有望回暖

新一轮的楼市调整始于去年的10月份，4个月以来市场交易持续平淡。继今年1月份本市商品住宅销量比去年12月份大跌50%后，2月份郑房指数分析报告指出，本市商品住宅销量仅为1829套，比1月份跌幅仍在50%以上，比1月份少卖1918套，比历史最大成交量的2007年8月份少卖7470套，更是跌出2004年2月份销量的4年来新低。

河南省住宅产业商会秘书长赵进京分析，现在一线城市房价大幅下跌，给了购房者房价要下跌的心理预期，所以从1~3月楼市成交量出现低迷状态，预计4月份之后，楼市有望回暖，届时促销也可能减少，估计今年楼市总体不会再像去年那样红火。



2008年新盘巡礼系列——

当百姓致富的“保姆”

——中原百姓生活广场

近年来，随着地产业整体态势的良好，商业地产也在此浪潮中一路飘红。近日，本报记者对位于郑州市南三环与长江路交会处的中原百姓生活广场进行了实地“考察”，发现此商业项目主题紧扣“百姓”，市民赞不绝口。

在南三环刚下车，就看见不远处醒目的“中原百姓生活广场”门楼。越走近，气势宏大的红色轻钢给人一种迎面扑来的感觉。走过宽大的门楼，呈现在记者眼前的是一个宽阔的广场，广场中一尊象征河南深厚文化底蕴的石雕大象屹然矗立着。

走进门面气派的售楼大厅，发现里面别有洞天，字画墨宝雅致大方，置业顾问温馨的笑容、亲切的问候，让人有一种回家的感觉。来到沙盘前，记者发现整个项目按业态的种类划分成不同的区域。置业顾问告诉记者，项目在后期的运作过程中，开发商特聘专业营销团队，对入住户采取跟单式“顾问服务”，实行免费的营销策划，帮业主致富，而且在景观方面做了精致的设计和装饰，为周边市民的业余生活增添色彩。

听了置业顾问的介绍，记者推开大堂后门。宽阔的音乐喷泉，雕刻精美的假山玉石，处处透露出开发商的“百姓”情怀。



为年轻人置一个家

——明天·非常男女

为迎合市场，在大浪中淘金，房地产项目定位至关重要。“非常男女”这个阳光的名字自2007年3月就一直被都市媒体大幅宣传，记者近日走进这个活力的社区，现场体验了青春的魅力。

“非常男女”位于丰庆路与拖厂路交会处，漫步在绿荫广场的林荫大道上，脚踩着鹅卵石，享受着天然氧吧，仿佛回到了19世纪法国的巴比松小镇。相传19世纪的法国，现实主义画家大都曾住在巴黎近郊枫丹白露森林的小村庄巴比松，画家们面对枫丹白露优美的森林，富有诗意的田园生活，创作出一幅幅充满真挚情感的现实主义风景画的作品，正是这种印象画派的优雅和浪漫感动了全世界。

明天实业将这种优雅的浪漫做成产品，以浪漫的手法成功地演绎了都市男女向往的温馨家园。走进社区，男生青睐的节约空间、女生钟情的淡雅色调外墙立面、小孩喜爱的涓涓溪流等，再搭配上浪漫色彩的小区名“浪漫地产”、“水晶之恋”、“非常男女”，让人仿佛置身于童话世界。

