

由郑州市工程质量监督站、郑州市建设工程质量管理协会携手郑州日报共同举办的“首届郑州(地产)优质工程项目评选”活动正在火热进行中。

活动自3月3日拉开序幕以来受到了社会各界的高度关注。截至目前,组委会已收到50余家地产企业和20家建筑企业前来申报,还有来自登封、新密、巩义等县(市)开发商和建筑企业的积极参与。登封市的郑州劲牛置业有限公司把填好的申报表亲自送到报社,郑州市第一建筑工程集团把申报材料装订成厚为1厘米的精美书刊。

通过采访记者了解到,此次活动博得了市民的称赞和好评,他们分别通过电话、网络、寄信的方式表达自己的看法和观点。短短一个月共收到信件56封,接到咨询电话近百个,很多市民还通过网络和记者讨论精品工程、优质工程应具备的条件和素质。他们表示,优质工程是建好房子的基础、建筑市场拥有过硬的技术是企业从河南走向世界的资本。责任需社会共同抗起。组委会本

着公平、公正、公开,以责任大于天的己任为原则,在社会各界的监督下评选出老百姓满意、社会放心的工程项目。同时,希望广大优秀企业踊跃报名参加,市民积极参与,监督不良企业,为心目中的满意工程投上神圣的一票。

投票地址:陇海西路80号郑州日报周刊部活动组委会  
投票热线:67655260 67655258  
E-mail:zzrbfdc@163.com  
黄晓娟



制图:陈茜

### 房管“110”在行动

“我怀疑铭铭路附近一个楼盘在无证销售,你们什么时候能过来看看啊?”一个男子打来电话。

“请你说清详细位置,我们的人员5分钟左右到现场调查情况……”接电话的是郑州市房地产监察队长钱玉勇。

郑州市房管局办公楼,钱玉勇的办公桌上放着一份文件:《关于暂停办理郑州晖达房地产开发有限公司有关手续的通知》。

“这个公司在‘优胜小区’销售中,代政府收取购房户集中供暖费,未移交有关部门,严重侵犯业主的利益。在我们多次协调后,他们仍然态度消极,置之不理。我们暂扣了开发企业资质证书,将诚信问题记录信用档案,暂停商品房预售审批,暂停该公司开发项目销售手续。”钱玉勇向记者看了3月14日签发的通知文件。

2007年4月3日,郑州市房地产监察队成立,有地产业内人士说郑州房管“110”时代到来了。

本年的两会,“建设部”变身成“住房和城乡建设部”,关于住房问题被社会各界异常的关注。

钱玉勇强调,“今后一个时期,监察队将围绕调整住房供应结构、稳定住房价格的中心工作,进一步整顿和规范房地产市场秩序”。

“我们要对房地产开发建设实施全程监管。对不符合规划控制要求,尤其是套型结构超过规定的项目,不发规划许可证、施工设计文件审查合格证明、施工许可证和商品房预售许可证。”钱玉勇明确表态,“对部分开发商在项目批准后违反规划许可、施工许可条件,擅自突破规划确定的建筑容积率等指标,增加层数、建筑面积,或放缓项目开发进度,谋取超额收益等行为,将依法予以严惩”。

### 虚假广告要“严打”

郑州市房地产监察队重任在肩。

## 郑州市房地产监察队

# 全力打造房管“110”

## 违规销售,虚假广告,黑中介成为重点打击对象

本报记者 马晓鹏

产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。第十二条:“预售的商品房交付使用之日起90日内,承购人应当依法到房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理权属登记手续。开发企业应当予以协助,并提供必要的证明文件。”

钱玉勇提醒购房者:“由于开发企业的原因,承购人未能在房屋交付使用之日起90日内取得房屋权属证书的,除开发企业和承购人有特殊约定外,开发企业应当承担违约责任。”

钱玉勇告诉记者,“特殊约定”往往是不良开发商喜欢玩的“猫腻”。

购买房屋填写合同时一定要把办理“房产证”的时间约定清楚。三个月内,不要有“特殊约定”。房屋从交付之日起就可以办理相关“房地产权”手续了。开发商若不及时办理就要承担高额违约金赔偿。

### 监察队举报热线开通

钱玉勇认为,房地产违规建设销售问题确实严重影响了社会的长远发展与消费者的利益,就郑州市来说要避免此类案件的发生应该进一步加大整顿和规范房地产市场秩序的力度。

“坚决查处违规违章开发项目,实行问责制。房地产违规开发,不论涉及到哪个部门,都应秉公执法,依法办事,追根究底。”

钱玉勇特别强调要综合执法,阻止房地产违规开发。“应由各级地方政府牵头,由土地管理、房地产管理、城管、规划、公安乃至检察等多个部门联合执法,避免各管理职能部门互相推诿,加强合力,建立健全长效管理机制”。

据监察队办公室人员介绍,成立不到一年时间的郑州市房地产监察队,在2007年,查处了违法违规的16家开发企业,8家中介服务企业和1家物业公司。

“为了广大市民更好的安居乐业,67182966和67182968是我们监察队设置的的投诉举报电话,希望媒体和市民共同为和谐出一份力。”采访中钱玉勇屡次强调。

钱玉勇解释说,从政府

的角度讲,整顿和规范房地产市场秩序是整顿和规范市场经济秩序的重要组成部分,对于保护居民住房消费积极性、促进房地产业持续健康发展、营造良好的市场环境具有重要的意义。

一是加强房地产开发项目管理,依法查处违法违规建设行为;二是规范商品房面积计算标准和办法,依法查处面积“短斤缺两”行为;三是强化合同管理,依法查处合同欺诈行为;四是强化竣工验收制度,切实把好交付使用关;五是规范物业管理服务与收费,依法查处物业管理中的不规范行为;六是加强房地产广告管理,依法查处违法广告行为;七是完善相关制度,规范中介行为。

据监察队其他领导透露,监察队已经开展了房地产交易环节专项整治工作,“效果明显,还将加大力度”。

郑州房地产广告铺天盖地,让老百姓真假难辨,甚至有的根本就是虚假广告,群众反映强烈。

钱玉勇介绍说,监察队重点从加强商品房销售管理、房地产广告发布管理、交易展销会管理、商品房销售合同管理、房地产经纪管理等方面入手,开展集中专项整治行动,依法严肃查处虚假宣传、合同欺诈、内部认购、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

### 商品房预售是重灾区

在“3·15”本报举办的现场投诉活动中,房地产投诉占到了七成。

郑州市消协负责人黄静表示,在房产消费维权中,一般会出现比较难处理的问题,而质量问题最为严重;延期办理房屋所有权证;签订合同不平等、虚假宣传、货不对板也是反映的主要问题。

就拿延期办理房屋所有权证来说,对待此问题作为消费者要依照《城市商品房预售管理办法》第十条:“商品房预售,开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。开发企业应当自签约之日起30日内,向房地

2005年6月之前,他没有接触过房地产行业,却被“空降”郑东新区,开始地产行业征程。

放弃武汉进入郑州,他认为郑州一定会后来居上。

郑东新区的房价有可能是刚刚起步。

# 千里一跃:从浦东到郑东

——访郑州兴东置业有限公司副总经理顾平杰

本报记者 黄晓娟 马晓鹏 闫静

### 有舍方得:精致亦为攻城利器

操曰:“使君知龙之变化否?”玄德曰:“未知其详。”刘备藏而不漏,仿佛海派作风的精致。

“既然选择就风雨兼程,选择东区是正确的。”顾平杰说。2005年人驻郑东,就拍得了第一块地,在他看来这是机遇也是福气。

将企业定在省会郑州,不仅可以吸收更多来自于广阔层面的养分,享受更大范围内的资源优势,而且能够向上海徐汇借鉴,学习一些东西,始终处于一种向一线城市“仰视”的角度。

由在上海徐汇的向下俯视,过渡到在郑州的向上仰望,这个历程是一个特殊的过程。

原本没有亲自做过房地产到接受龙腾盛世开发和建设的总指挥,这是一个挑战和机遇;由公务员行业转变成下海经商,这更是一个勇敢的选择。有所舍,方能得,相信顾平杰对其境界已有更深理解。

在郑州,尽管“龙腾盛世”是“犹抱琵琶半遮面”,并不高调,含蓄的上海作风一脉相承,但这并不影响楼盘“未成曲调先有情”。项目不惜成本代价,打造中原首家住宅独栋外立面天然花岗岩干挂的精品项目。

“从规划到最终定稿,我们常常换位思考,图纸都因为一个小小的细节而不断更改。”顾平杰说。

精致,海派作风是龙腾盛世最大的特点。

华丽的辞藻、优美的广告语每一家公司都可以写出来,而很多公司最终呈现的作品却不是宣传时的模样,而龙腾盛世不愿意落下话柄,他们想用实际行动向社会证明他们的宣传、广告语、承诺以及讲解的内容,和实物都是相符的。

### 观点强硬:郑州不必谈论“拐点”

王石的拐点论被无限放大,郑州拐不拐?顾显然反对“拐点”论。他用抛物线的定义来分析“拐点”就是指到达顶点后向下走才可称之为“拐点”。

“土地是稀缺的也是不可再生的资源,房子只能贬值,而土地永远是在升值,总的趋势房价还是在走上坡

龙腾盛世,顾平杰“空降”郑州目前的唯一一个项目。

“正在找地,异常渴望有合适的地块。”他感叹郑州地价涨势凶猛,尤其是郑东新区更是被资本鲸吞和蚕食。

曹操在“青梅煮酒”一幕中说:龙能大能小,能升能隐。大则兴云吐雾,小则隐龙藏形。升则飞腾于宇宙之间,隐则潜伏于波涛之内。没有比这更合适的用做兴东龙腾盛世案名的背书了。

顾平杰的办公室陈设简单,墙上没有任何挂饰,一张办公桌,一台电脑,一个书柜,几把椅子和桌前摆放的富贵竹。沏茶,就座,采访就此展开。

### “空降”解读:前有浦东后有郑东

机会总是在失去之后才被认为这是个机会,这句话有些绕口,当我们回首往事的时候,觉得我们真的失去了许多机会,事实上我们没有必要懊丧,上至伟人下至升斗小民都概莫能外,区别在于把握住的机会多少而已,尤其是在人生的关键几步抓住机会,就可以决定一生的命运,顾平杰说。

于是,他被“空降”郑州,不知道这话是他来之前说的,还是来之后给自己做的注脚。

兴东置业背景强大,背后是上海市徐汇区国资委。郑州兴东置业是延伸的子公司,这个机会对于顾平杰来说非同小可。

“从政府的定位来讲,国企应做到国有资产的增值和保值,为其区域经济服务是当务之急,就是这样这个机会我被派到郑州的,来此之前我并没有接触过房地产,是兴趣和爱好让我走到今天。”

顾平杰初来郑东新区,方圆几里都是农田。这让顾平杰想起曾经的上海浦东。当时,浦西被誉为中心城区时,浦东也是一片农田。

“浦东有今天当然离不开政府的引导,郑东要建成一个新区,政府的支持和重视是最重要的。”顾平杰说,郑东新区的建设进程让他震撼,而政府方面的魄力又让他感觉很好。

### 楼市漫谈



### 师夷长技为我用

本栏主笔 马晓鹏

回头看,通鉴的目的是资政,让历史告诉未来。向外看,放眼世界,师夷长技为我用。

电视上易中天在访谈中说,对他学术生涯产生最深刻影响的是黄仁宇的《万历十五年》和李泽厚的《美学三书》,非常巧合,在我家的书柜中为数不多的非盗版书中,这两个两本书已经存在了将近10年。

《万历十五年》从一个原点横看明朝整个历史,分析历史断层,解析一个王朝的变幻伦理。《美学三书》细数中国三千年历史,从文化美学作为主线,勾勒出了文化的传承。

一横一竖,历史的棋盘线路勾勒的无比清晰。

很多看似不相关的事情,都隐藏着非常深刻的联系,这样的联系不是显而易见的,要想洞察其中的奥妙,需要有大局思维和精细梳理。

世界的参照体系很多,要试图从不同的地方借鉴不同的经验,所以它们都是我们的一部分。

“一片花飞减却春,风飘万点正愁人”,美联储3月16日晚调低贴现率25个基点的举动迅速给全球金融市场带来了无边愁绪。在市场深担忧美国经济衰退的背景下,美元汇率进一步滑向历史深渊。相对于人民币的升值,仿佛国内房价有了最坚实的支撑基础。

由于在全国两会,建设部发布了不承认拐点的言论,因此叫嚣房价继续上涨的声音又响起来了,更有开发商出面对房价拐点大加指责,引领房价开降的带头大哥王石也不断有收回拐点的信号。但温总理的报告通篇都在讲发展保障房建设,有要防止房价过快增长的措施,而没有对房价过快下降的担心。

它山之石,可以攻玉。

据资料显示,1977年至今,30年间德国平均房价仅上涨60%,而同期个人收入已增长3倍;过去10年里,德国物价平均每年涨幅2%,而房价每年上涨1%,扣除物价因素,德国房价实际上在以每年1%的速度缩水。

柏林住宅每平方米均价为1700欧元左右,即使按照现在的汇率来算,德国的房价也远远低于中国一线城市的房价。

德国房价为什么10年不涨?

德国自有住房率42%,租赁住房率却达到58%,特别是年轻人中77%是“租房族”。这主要得益于政府鼓励修建租赁住房、保护房客权益等一系列政策。如房东的房租超过“合理房租”20%,就构成违法行为;超过50%就构成犯罪行为,如不及时更正房东将面临高额罚款甚至牢狱之灾。

另外,德国特有的住房金融模式和房贷固定利率机制,为稳定房价提供了制度保障。这种长期的房贷利率周期,几乎可以抗衡任何金融市场的波动,对房贷市场起着稳定器作用。德国发达的房屋租赁市场,也成为房价稳定的“定海神针”。

虽有发展,仍在路上,一切都依然显得任重道远。

### 楼市播报

## 今年全市推广使用散装水泥560万吨 实现节能减排综合经济效益3.4亿元

本报讯(记者 孟斌 实习生 周力凡)昨日,2008年郑州建材行业工作会议定下新目标:今年全市将推广散装水泥560万吨,预拌混凝土580万立方米,预拌砂浆15万吨以上,创造节能减排综合经济效益3.4亿元,推销量继续领跑全省,并在全国省会上以城市实现“保六争五”的目标。

市散装水泥办主任林建中介绍说,2007年,我市推广使用散装水泥和预拌混凝土分别达到了520万吨和500万立方米,节约包装纸3.12万吨,相当于成材树木53.1万棵,节约生产包装袋的淡水资源780万吨,相当于12个西湖的水量,创造综合节约经济效益3亿元。散装量在全省和全国中西部城市中居第一,在全国省会以上城市位居第六。尽管如此,但城区的“禁现”(禁止现场搅拌砂浆和混凝土)仍有不足;部分县(市)农村推散网点仍有空白;散装率仍低于全国和全省的平均水平。

对此,市建委副主任杨双灿表示,为确保完成年度推散计划,今年将实行目标责任制,结合创建文明城市,计划4月份起启动“禁现”执法检查;坚持农村推散工作的年度考核制,促进我市的节能减排和社会主义新农村建设。同时,严格依法征收专项资金,利用资金的经济杠杆作用,促进散装水泥发展。