



“政府要保证每个人都有房子住,这是硬杠子。要采取各种各样的办法去解决这个问题,但这并不表示政府有这个能力保证每个人都买得起房子,因为中国的自由住房率是排在全世界的前列,比那些发达国家都要高,那么是不是说自己买不起房子就会睡在马路上的地方呢?其实我们有很多做法,去年我提过一个意见就是要减少经济适用房,把这个资源用来做廉租房。”

经济学家 吴敬琏

“在一个房价、地价向上的市场里面,囤地、捂盘可能确实提高了利润率,但同时降低了周转率。万科走的是快速开发的路子,这样利润率可能低一点,但是资产回报率却更高。万科坚决不囤地、不捂盘,照样能实现良好业绩和快速发展。”

万科董事局主席 王石

“11年前我坐上奔驰车,想到还有很多人没钱读书,就通过媒体资助贫困学生,到现在已经有几千人受益,去年我也给中大100万元作奖学金,现在有人骂我为富不仁,我才站出来,这个树林不是所有(鸟)都是乌鸦。”

碧桂园集团创始人 杨国强

“请问买了房子的人,有没有最后的一个自由——卖房呢?你把房子一卖,花花的钱都来了,足够你租好长时间的房子,还可以享受生活,为什么你不租还要买呢?你就不当奴隶,这一点我是屡试三番地说,但是仍然有些人还要坚持说自己是房奴,明明你有自由,你不用叫什么叫奴隶。”

长城金融研究所所长 徐滇庆

“如果一个政府仅仅为穷人考虑,或者是帮穷人过日子,这是所有的政府应该做的事,更聪明的政府是把富人留在自己的国家,这样我们的房子才能在未来几十年的过程中不被拆掉。”

“我们让高收入家庭去买商品房,没有说让低收入家庭也去买商品房,低收入家庭买不起商品房,本来就不该你买,你应该到社会保障体系里去。”

华远董事长 任志强



转让二手房的疑惑

市民王老太到房产交易中心转让老伴的那套80平方米的房子,在填写签合同,却发现了许多不理解的名词。老两口带着疑惑,找到了地税部门,工作人员给他们作了详细解答。

房屋原值具体为:1.商品房:购置该房屋时实际支付的房价款及交纳的相关税费。2.自建住房:实际发生的建造费用及建造和取得产权时实际交纳的相关税费。3.经济适用房:原购房人实际支付的房价款及相关税费,以及按规定交纳的土地出让金。4.已购公有住房:原购公有住房标准面积按当地经济适用房价格计算的房价款,加上原购公有住房超标准面积实际支付的房价款及相关税费。5.城镇拆迁安置住房:根据房屋拆迁的形式不同,所交税费也不同。

支付的住房装修费用。纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票,并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的,经税务机关审核,其转让的住房在转让前实际发生的装修费用,可在以下规定比例内扣除:

- (1)已购公有住房、经济适用房:最高扣除限额为房屋原值的15%;
(2)商品房及其他住房:最高扣除限额为房屋原值的10%。

纳税人原购房为装修费,即合同注明房价款中含有装修费的,不得重复扣除装修费用。

支付的住房贷款利息。纳税人出售以按揭贷款方式购置的住房的,其向贷款银行实际支付的住房贷款利息,凭贷款银行出具的有效证明据实扣除。

纳税人按照有关规定实际支付的手续费、公证费等,凭有关部门出具的有效证明据实扣除。

地税部门在这里提醒广大消费者,一定要保管好住房装修费用的发票。

本报记者 陈亚洲 通讯员 樊俊玉



购房者接收问题房屋,责任自担

案件回放:王先生2007年1月1日与某房地产公司签订了《内销商品房预售合同》,合同中约定房地产公司于2007年5月1日交房。2007年4月30日王先生接到了房地产公司的入住通知书。可王先生去现场看房发现其购买的房屋所属的3号楼刚刚封顶,楼内装修尚未完成,电梯不能使用,也不能供水供电,房子根本无法入住。

王先生找开发商交涉,得到的答复是:“这房子要不了几天就可以住了,你可以先收下。”就这样王先生接受了房屋。可该房屋一直到2008年1月1日才能居住使用。为此王先生向法院起诉房地产公司违约,要求出让人承担逾期交房责任,法院却不予支持。这是为什么呢?

律师解答:开发商应该按照合同约定交付房屋,如果逾期交付,就应该按照合同的约定承担违约责任。但是本案中王先生的诉讼请求有什么得不到支持?

开发商的交房条件是,把已经竣工并经过行政主管部门验收合格并取得《工程质量竣工验收合格证》或者《工程质量竣工验收登记表》的房屋交给消费者使用。作为购房者,在接受房屋时应要求开发商交付《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。开发商在交房时不能提供这两书的,应认定不具备交房条件。但开发商由于种种原因,诸如施工延期造成了交房的延期,质量、消防等分项未通过验收等不具备交房条件的情况下,为了避免自己承担逾期交房责任,通知购房者收房,正如本案的情况。这个时候,买受人可以拒绝接受,即不接受该房屋。但如果在可以拒绝的情况下,仍然实际接受房屋,却在接受房屋后又以出让人没有提供“两书”、不具备交房条件,要求出让人承担逾期交房责任,法院不予支持。

河南国基律师事务所 陈奎 刘辉



投资者“美梦”还能做多久

本报记者 刘文旭

潘石屹21日发出“百日内中国房地产业界将有巨变”之言。人烟寥寥、成交少,是郑州各楼盘售楼部的现状。但就在这种低迷情况下,部分投资者仍抱乐观态度,伺机进场。

炒房客的“投机论”

3月郑州的房展会贯穿始终,但据业内人士透露,在参加了月初和月中旬的房展会后,成交量并没有多大改观,咨询人群有很大一部分属于第二套房或投资者。记者随机采访了一位房产投资者张惠,她不但很看好房地产市场,且还有一套自己的投资论。

张惠曾在郑州某房地产开发公司工作过,目前在郑州西郊桐淮小区、鑫苑国际城市花园、金博大附近拥有多处房产。她告诉记者这几处房屋分别以每月300元、600元、1000元不等的租金进行出租,并且她自己算了一笔帐,以这样的租金出租房屋比倒手转卖划算得多。

在“不动产多多益善”的理念驱动下,目前张惠正在北区物色合适的房源。对于“当下市场正处于迷雾时期,应该再等等,房价或许会降”的观点,张惠表示反对。她说出了自己的观点,“就郑州的具体情况来看,一家两口子工资每月拿到7000-8000元只是时间问题,

房价涨到7000-8000元就更不是问题,而且投资房产比投资股市、黄金更有保障,所以在这种徘徊期该进场就得进场。”

“美梦”能否成真

目前市场上很多投资者都抱有和张惠一样的心态,在市场处于低迷期时,赶上各种优惠活动,该进场时就进场,攒上几套房,或等到市场回暖,高价出租,或期待市场再次反弹,转手倒卖,变成真金白银。楼市能否像股市一样出现大反弹,美梦成真呢?

河南财经学院刘社教授曾与记者讨论楼市投资、投机问题时表示,就目前郑州楼市结合实地情况来看,已经到阶段性顶点。政府出台的各种打击投机、投资者宏观调控政策是非常有利于市场发展的。如果市场上的房源都叫这部分人群买走,再大量空置,对社会不安定等方面造成的后果将不堪设想。

房价这个问题已被大家讨论得太多,开发商们在“拐点”伊始紧咬房价上涨大有不可阻挡之势,但经过



龙湖之春 献给佳丽

2008 国际旅游小姐齐聚新郑龙泊圣地

本报记者 马晓鹏



国际旅游小姐和龙泊圣地项目负责人合影

佳丽在龙泊圣地和福娃合影

3月25日,来自60个国家和地区的国际旅游小姐齐聚新郑龙湖·龙泊圣地,这是继2006年国际旅游小姐到访河南后,第三次重游黄帝故里。

中华五千年文明,始于有熊(新郑),滥觞于炎黄。龙湖以南20公里就是轩辕丘——黄帝出生之地;往北8公里就是商邑故城——成汤立国之都。这两处皆是中华民族五千年气运的紧要所在,而龙湖,正处于这方圆三十公里地域的中心位置。纵观中华浩瀚历史,春秋名相子产、战国思想家韩非、汉代军事家张良、唐代大诗人白居易、宋代建筑学鼻祖李诫、元代天文学家许衡、明代名相高拱等历史名人均生于此地。

龙湖人杰地灵,有着天地钟灵的大气象,承载着蕴涵其中举世无匹的中华文明的渊源。佳丽们听完介绍个个竖起了大拇指,不停地赞叹:“beautiful! beautiful!”

参观完桃花岛,翻译给世

界佳丽们讲了一段《桃花源记》和陶渊明的故事,听得佳丽们恍若隔世。登上腾龙阁,俯瞰千亩龙湖浩淼水面,令世界佳丽们为之神清气爽,个个莺声笑语。

在龙泊圣地的售楼中心,销售人员拿着龙泊2期的效果图给佳丽们讲解,讲中国的Townhouse、青砖黛瓦、前庭后院、天井,讲现代人生活的功能需求。旁边的翻译不失时机地加进去一点中国的儒家思想学说和关于风水的说法,诸如“尽善尽美”、“山管人丁水管财”之类的,偶尔还穿插一点中国古代皇帝建行宫时的故事。从中国建筑和居住氛围中感知中国文化韵味,国际旅游小姐们此次龙湖巡游可谓收获不小。

新郑·龙湖成为一张代表中国文化的名片,让各国的旅游小姐把中国和龙湖的美丽传奇带到世界各地。这是龙泊圣地的新郑人、中原人的共同祈愿。

郑州日报房地产部的 BLOG http://blog.sina.com.cn/zrbfdc

“集团化时代”春色渐浓

吉利集团董事长李书福说过这样一句话:“民营企业为什么都想想法子进军房地产?因为房地产的钱好挣。”

我国从上世纪90年代彻底结束福利分房等“铁饭碗”制度,房地产业在此时兴起。本世纪初,房地产业在政策宽松的体制下,由萌芽很快发展到兴旺,近两年来甚至出现了井喷的现象。随着国富民强,我国经济的快速增长,住房需求的日益紧缺,房地产行业的高额利润逐渐显露出来。

一块蛋糕一旦想吃它的人多了,就得竞争。如同诸侯国一样,为争得更多的财富壮大实力,最直接的办法就是掠夺土地。房地产亦如此,据北京师范大学金融研究中心撰写的《中国房地产市场囤积及资金沉淀评估报告》估测,至2007年年底,房地产开发商囤积约10亿平方米。开发商囤地越多表明其实力越雄厚,而且还能从土地增值中获取巨额利润。

为抑制房地产业内的各类不良现象,政府相继出台了各种措施。例如土地闲置费的增收;1月份上海部分房地产开发商陆续接到一份《闵行区经营性土地一地一表》,要求开发商上报2008-2012年手中土地计划开工面积、计划开工建筑面积情况,以及土地闲置情况等。在民众呼声和政府高压之下,地产界的“战国时期”来临。

市场的生存之道虽没有历史的错综复杂和惊心动魄,但在衍变历程中同样有着异曲同工之处。

翻开尘封的记忆,从记忆模糊到耳熟能详的一直活跃在郑州地产圈的企业有建业、鑫苑、龙湖、城开、信宇、姿华、振兴、长江、鑫广、燃气……

在短短十年左右的“商战”中,有创新、实力雄厚的企业通过改革内部机制和开拓市场存活下来并越走越远。如鑫苑(中国)走出国门在纽交所的成功上市;本土企业建业集团的全国化发展道路;居易国际的“心灵地产”铸造百年品牌的良好口碑等。那些图眼前、牟小利的企业要么被淘汰,要么被兼并。

现在,看一看各楼盘的宣传语:“贺xx企业成功上市”、“2008,六盘齐开”、“2008,四案并举”等等。再看看这些经历“战争”洗礼的企业名:建业集团、鑫苑(中国)置业、居易国际、城开集团、天伦集团……

房地产“集团化时代”已经来临。

刘文旭



几个月的艰苦“拉锯战”,气焰越来越弱,逐步转为“市场理性,购房者理性,社会和谐发展”之说。

随着国家银根政策的紧缩,市场上流通的钱也会大大减少,居民的购买能力也会相应地大为减少。同时,商家的流动资金也会大为减少,为了尽快获得更多流动资金,商家就要想尽办法刺激商品销售。

开发商都希望冬天早点结束,但有专家在博客上表示,“冬天还没真正开始呢,想结束,怎么可能。”

在房地产公司走集团化发展的时代,很多企业2008年都同时拿了几个项目,如新长城公司的“六盘南开”,天伦集团的“四案并举”,正商的蓝钻、蔚蓝港湾、东方港湾、花都港湾等。拿了地就得开发,开发就需要钱,资金由银行说了算。2008年央行将继续实行货币从紧政策,而资金链又是房地产开发企业的生命线,如何融资是开发商最为关心的问题。

2008 楼盘巡礼系列



威尼斯水城三期

与水的零距离接触

威尼斯水城三期规划一湾大型水域蜿蜒贯穿东西,纵横交错的分支水系延伸至建筑群落之间,形成宽阔的水景明堂,水景由外而内延伸至家庭内部;邻里楼间绿化、首层架空楼内绿化、裙房屋顶花园绿化,用绿化围合建筑,把自然安放到生活的每个角落。

从风水和养生学来说,最佳的居住环境是:后有靠前有照、左右有抱。威尼斯水城三期,建筑依地势由南至北逐渐增高、围合式院落布局,充分利用日照与风向气流,自然景观层层递进,怡气养生,营造一种“天人合一 和谐共生”的居住环境。

“前有明堂财气、后有文昌官气,四方宽敞、正大光明,布置协调的格局是居家上乘之选。”威尼斯水城三期户型设计实现日照角度多元化,格局方正。创新夹层户型、“2+1”亲情套房、宽适亲水三房、精致小户型,阳光溢流,顺风乘水,充分满足不同层次居住需求。

周文玲



郑东新世界

建于繁华与自然之上

2007,郑汴一体化启动给这座城市带来新的发展契机。舆论的导向、政府的支持,使得郑汴一体化辐射区域变成了炙手可热的宝地。

郑东新世界位于郑汴产业带上,总建筑面积60万平方米,是由多层、小高层、高层组成。四横六纵交通网络,直达市中心仅需25分钟。该楼盘的建筑风格简约明快,还吸取一线城市先进户型,两房变三房,送入户花园、大露台、超宽楼间距达到25米,同面积的现房,只需要花费市中心二分之一价格。

整个小区将现代、时尚、生态的概念融入其中,五大景观标准,充分展现新世界的新风貌。一是功能性原则;合理分区,动静结合,使得休闲空间与交流空间互不打扰。二是人性化原则;在整个景观设计上以人为本,注重景观构筑的宜人尺度。三是均好性原则;移步换景,每个空间达到处处有景。四是艺术性原则;利用美学原理,让景观与视野相互交织。五是生态性原则;天人合一,透过自然、简洁元素,营造原生态生活氛围。

张子静