

地理位置优越 优惠政策助力

新城广场商业前景看好

本报讯（记者 李国阁）“现在与开业初期相比,生意明显好转,营业额在逐月增加,基本扭亏为盈了。”近日,在商水新城广场商业街经营超市的许凤领谈起自己的生意脸上露出了笑容,他对这里的商业前景充满信心:新城广场商业街有地理位置优越优势,加上周边机关单位相继入驻,这里的人气很快就会旺起来,商业也将繁荣。据调查,在商水新城广场有许凤领同样商业经历的人不是少数,这里的商业很快就会繁荣是大家的普遍共识。

商水新城广场是商水县宜商宜住的高端社区,坐落在商水县城与

周口市区的结合部,它位于周商路的东侧,总占地118亩,一期建有9栋楼,全是多层,共360套;目前正在施工建设的二期有400多套房,不但有常见的多层,还有复式、小高层。新城广场有完善的物业配套,不但配有深水井,还有休闲娱乐会所。为了有效解决马路市场问题,同时提高市民的购物休闲环境,新城广场建有四条商业步行街,门面房200多间,目前商业街进入了招商阶段。该社区一、二、三期全部建成后,住宅和商铺能达到1200户左右,常住人口达到6000人,是商水县城的一个超级大社区。

“买商铺,做商业有三个要素:第一是地段,第二是地段,第三还是地段。”这是商业巨子李嘉诚的名言,也是商界公认的规律。商水新城广场位于商水县城新老城区的结合部,是潜在的黄金地段,因为随着商水城镇化建设步伐的加快,商水县检察院、法院、地税局、劳动和社会保障局、交通局、林业局及几所中学等十几家单位相继搬迁进驻新区,这里无疑成为商水县城新的繁华区域,机关单位多,常住人口多,商业需求肯定旺盛,新城广场的繁荣是注定的。许凤领说,他第一批来这里做生意,看中的就是这里的潜在优势及美好的前景。

为了尽快使商业街繁荣起来,项目开发商——周口美商农博园开发有限公司想了不少办法。总经理杨学勇介绍,新城广场商业街在建材、家具、五金、餐饮、汽修等行业进行全面招商,之后根据情况再合理布局,在经营中为商户提供优质服务;为了减轻商户的经营负担,对前期入驻商户提供免6个月租金的优惠政策,对不愿自营的业主,公司推行返租政策,让客户在购房中直接受益。另外,借鉴外地的成功经验,公司将主动与相关部门联系,争取让它们在税费方面为商户提供优惠的政策支持。

开发商“自买自卖”必须受到惩处

5月杭州售房网出现6笔解除合同的“大单”,涉及金额达1.17亿元。记者发现,退房的原因均买人为楼盘投资方。业内人士称,开发商通过“自买自卖”从银行套现,既缓解资金问题,又回避降价尴尬,并通过捂房制造虚假繁荣抬高房价。(5月29日《重庆晚报》)

可谓“一石激起千层浪”,杭州开发商“自买自卖”行为被曝光,必将引发房地产市场的又一次地震。被媒体吹捧为“小阳春”的楼市,目前却迎来了“退房潮”,北京、西安、南京、深圳、长沙、杭州、成都等大城市中,各种名义下的“退房潮”已经集中涌现。

我们承认,房地产市场经过近两年的冷却,房屋销量在一定程度上是符合市场规律的,也是在情理之中的。但楼市的火暴真的到了“抢购”、“排队”的程度了吗?楼市真的迎来了“小阳春”了吗?此前就有“传言”和猜测,媒体也或隐或现的进行过报道,或说有开发商们玩“自买自卖”的把戏;或说是开发

商雇请“房托”捧场,制造哄抢氛围;人们亦半信半疑的揣度着——房价并未下降多少啊,怎么楼市忽然就来了“小阳春”了呢?难道原先存在于房地产市场中的问题一下子就解决了?难道畸高的房价对于低收入的中国百姓突然就不成问题了?

人们的这些猜测和疑问,今天终于真相大白。怀疑有鬼就真的有鬼。只是开发商们这种行为,说到底就是江湖上那一套低劣的骗人把戏,乃低层次的商业炒作行为。开发商“自买自卖”哄抬市场,制造虚假繁荣,以期推高房价,维持暴利,变相欺骗消费者,不仅违背公平、公正、公开的市场交易规则,违反国家有关法规,而且,用虚假购房手段从银行套现,更是扰乱金融秩序,违反金融法规的恶劣行为。

在房价飞涨,房产泡沫越吹越大之际,国家出台多项宏观调控政策。在这种形势下,开发商理响应国家在房地产市场中的

系列调控政策,从市场本身寻求对策,设法让房价从天上回到人间,使房地产市场回归理性的轨道。然而,今天公开的事实恰恰相反,房产商们不但不配合国家宏观调控政策,反而玩起奸商的欺诈骗把戏。他们这种行为,就是在直接制造更大的房产泡沫,就是要将中国房地



近日,河南省长江置业有限公司、周口市收藏家协会共同举办了“新天地杯”少儿书画作品比赛,吸引周边六一儿童,来自全市的200多名小朋友参加了比赛。图为5月30日在新天地广场举行的颁奖仪式。(李国阁/摄)

物业新法规出台

“居改非”“擅卖车位”有了紧箍咒

本报综合消息 无良业主将房屋租给他人当仓库、做宿舍、开公司,严重影响邻居日常生活;物业公司将车位偷偷租给非本小区车主;顶楼业主将楼顶封掉做私家阳光房……近年来,这些与居住权属、物业管理相关的民间纠纷频发发生;而当矛盾升级,双方进入司法程序后,又因为缺少相应的明确法律规定,导致案件处理后执行困难。

有鉴于此,最高人民法院日前正式公布《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(下称《建筑物区分所有权的解释》)和《关于审理物业服务合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(下称《物业纠纷的解释》),并确定从今年10月1日起施行。专家指出,这两部司法解释将有效增强《物权法》等法律规定的可操作性,从而缓解因居住权属、物业管理等引发的纠纷和矛盾。其中围绕“拒交物业费”、“居改非”、“车位”等多发性纠纷的相关司法解释,有很强的针对性。

焦点一:无正当理由不得拒交物业费

司法解释:经书面催交,业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费,物业服务企业请求业主支付物业费的,人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关标准提供服务,业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的,人民法院不予支持。

过往案例:欠费纠纷是物业服务纠纷的主要类型,如住在低楼层业主拒交电梯费、因出国房子空置着而未享受服务不交物业费,因物业服务不到位而拒付物业费……

专家解读:最高人民法院民一庭负责人表示,实践中,在物业服务企业已经按照约定以及规定全面履行了相应义务的情况下,有的业主以未享受物业服务企业已经提供的服务,比如业主提出其因出国而未享受服务,或者无需接受相关物业服务,比如低楼层业主提出其从未乘坐电梯等提出抗辩。选聘物业服务企业是业主共同作出的决定,只要物业服务企业按照合同约定提供了相关服务,则物业费的交纳义务对全体业主而言都是均等的。否则,物业服务关系的稳定性和确定性将会被彻底打破。除非管理规约或者物业服务合同等有另外的规定或者约定,业主以前述理由所提的抗辩属于权利滥用,有损业主自治机制和物业服务秩序,

所以不应得到法院支持。

焦点二:“住改商”应经利害关系业主同意

司法解释:业主将住宅改变为经营性用房(即“住改商”),未按照物权法第77条的规定经利害关系业主同意,有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或赔偿损失的,人民法院应予支持。将住宅改变为经营性用房的业主以多数利害关系业主同意其行为进行抗辩的,人民法院不予支持。

过往案例:“住改商”即业主将住宅改变为经营性用房,在上海又叫“居改非”。近年来本市擅自“居改非”的违法势头有上升势头,2008年的调查显示,有近50%的受访业主反映在自己的小区存在“居改非”。

解读:按照物权法第77条规定,“住改商”行为的合法性需要满足两个条件:遵守法律、法规以及管理规约;应当经有利害关系的业主同意。未经有利害关系的业主同意,其行为仍不具备合法性。据此,《物权法》第77条实际上已经成为“住改商”业主对此产生的损害后果需承担相应民事责任的法律依据。《物权法》施行后,在实践中的做法是,按照多数决定来确定有利害关系业主的意见。这既没有法律依据,也违反了《物权法》第77条的立法目的,实际效果并不理想。

焦点三:车位“首先满足业主需要”

司法解释:建设单位按照配置比例将车位、车库,以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的,应当认定其符合《物权法》第74条第一款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

过往案例:车库车位从来就是小区业主和物业公司开发商的矛盾焦点,尽管《物权法》已经明确对于车库车位的权属定义,但开发商或私自提高车库的出售数量,或物业公司对于车位的管理费用不尽合理等案例,屡屡见诸报端。

解读:最高院民一庭负责人解释,规划确定的“配置比例”具有法定性和确定性,业主在购买专有部分的时候对此也是明知的。只要业主已经按照配置比例购置或者租赁到车位、车库,就应当认为其需要已经得到了“首先满足”。否则,将有可能出现特定业主对车位、车库提出过度主张。

如果建设单位已经按照规划确定的建筑区划内规划用于停放

汽车的车位、车库与专有部分的比例,将车位、车库以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的,应当认定其行为已符合《物权法》第74条第一款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。其原因在于,规划确定的配置比例具有法定性和确定性,业主在购买专有部分的时候对此也是明知的。只要业主已经按照配置比例购置或者租赁到车位、车库,就应当认为其需要已经得到了“首先满足”。否则,将有可能出现特定业主对车位、车库提出过度主张。

焦点四:共有部位界定更明确

司法解释:从现实生活出发规定,除了建筑物内住宅、经营性用房等房屋外,专有部分的范围还包括整栋建筑物、特定空间及露台等。其中,特定空间是指无固定墙壁间隔,但是彼此间有明确界址,能够排他私用的空间范围。如车位、摊位以及规划中已经列入特定房屋买卖合同的露台,都应认定为专有部分;而建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶以及通道、楼梯、大堂、消防、公共照明均属于共有部分。而不属于业主的专有部分,也不属于市政公用部分,或者其他权利人所有的场所以及设施,都将认定为共有部分。

过往案例:2007年春节,静安区武定西路一小区的高层建筑里,19楼某室的一套两房两厅正在装修,其卫生间的外墙一侧竟新开了一扇窗。楼内的其他业主发现后,请物业几次前往阻止,在劝说无效的情况下,有业主联名将19楼某室的业主告上了静安区人民法院,诉其损害了建筑物外墙的公共部位。经判决,该业主须在规定时间里恢复原状。

解读:认定专有部分和共有部分是实践中大量纠纷的关键所在,实践中很多建筑物区分所有权纠纷就是围绕共有部分产生的。除《物权法》第六章规定的法定共有部分,如建筑区划内的道路、绿地等,司法解释还就天然共有部分作出了明确规定。所谓“天然共有部分”即法律没有规定,合同也没有约定,而且一般也不具备登记条件,但从其属性上天然属于共有的部分,包括建筑物的基本结构部分、公共通行部分、公共设施设备部分和公共空间等,其中明确列举外墙面、屋顶、通道等属于共有部分,是为了便于解决审判实践中的纠纷。

(文汇)

周口珍寶

系列礼品正在热销中

伏羲皇鐘、周口三寶、神农帝牌、周口八珍、周口日报社、周口市农业局联合倾力打造,周口市新闻文化传媒公司荣誉出品。周口市绿色产品办公室监制。

周口三寶:珍藏版国德松、汝阳刘毛笔、淮阳泥狗。

周口八珍:宋河猴梨、金丝猴奶糖、莲花味精、莲花鸡精、料木牛鞭、周口纯芝麻油、淮阳黄菜、逍遥胡辣汤。

销售地址:周口市新闻文化传媒公司(周口市七一中路周口日报社楼下金沱隆专卖店)

咨询电话:8211895 13939446666

有同学、先走步,全顺成、顺成成,送什么好呢?——常常发愁!

有同学、先走步,全顺成、顺成成,送什么好呢?——常常发愁!

送美酒、主份,还有好健康。

有了“三寶”和“八珍”,既便宜,又有周口特色,再也不用为送礼发愁了!

送萝卜、白菜,又顺,又不方便。

策划:杨茂红 张继琳 创意设计:周口日报社创意设计输出公司 王明辉 电话:13592239598

大地产理事单位

商周帝王

一城一世界 一水一天堂

居理想社区 享尊贵人生

项目地址:南洛高速公路与周商路交叉口西北

尊贵热线:0394—8585777

0394—8595777

大盤名座

名座专线:0394-8202666/8202999

售楼中心:交通路与文明路交汇处东100米路北

1

11街

6万元

黄金旺铺

电话:0394—8608888 8608888

泛华新城“高”瞻远瞩

本报讯（记者 赵世全 通讯员 李君） 厦门泛华集团自1994年成立以来,始终秉承开发精品建筑,提升市民生活品味,坚持以市场为导向,开发为重点,质量为根本的开发理念和经营方针,先后在福建、厦门、湖南、山西等地投资建设大型房地产项目,成为当地优秀房地产供应商之一。

据了解,“国际化视野结合本土资源”是泛华集团15年来堪为称道的理念。作为倾力力作的泛华新城更是将这一理念表达到了极致,一体化的简欧风格设计,移植了欧洲建筑艺术的灵魂,点滴的非凡细节,散发出最具内涵的生命活力。“2008市民最期待楼

盘”,“2008周口最具开发潜力楼盘”,“周口宜居楼盘”,“2009周口十佳楼盘”等荣誉称号的获得足以印证泛华在周口的成就与荣光。

时值火红五月,泛华小高层、高层荣耀登场,全城发售,业界震动。众所周知,小高层住宅在采光通风方面更有优势,空气质量、景观质量亦优于多层,且与多层住宅砖混结构相比,小高层住宅采用壁式结构,桩基牢固稳定,抗震性良好,室内承重墙少,便于重新布局,调整空间,具有较强的可塑性和适用性,所以,一经上市,即万众注目,倾城旺销。

泛华小高层优势何在,何以在

竞争激烈的市场取得一席之地呢?这自然与泛华新城的地理位置有着极大的联系。千亩广场,新区中央,四通八达,文脉天成,入住泛华小高层,既能远眺整个新区,见证新区成长的点滴,亦能感受未来都市的繁华;既能享受千亩广场天然“氧吧”带来的新鲜空气,又能欣赏广场的四季美景:春的繁花盛景,夏的绿荫幽幽,秋的果实累累,冬的白雪皑皑,让您远离闹市喧嚣,烟尘污染,寻找都市人内心久违的那一丝宁静。

泛华新城,您的明智之选;泛华新城,邀您共享“忙里偷闲,闹中取静”的名仕生活。

房价未受物业税影响明显上涨

本报综合消息 原定于“十一”周末出台的物业税政策近日重新被政府提上议事日程,物业税的实施对楼市的预期影响也成为购房人最近热议的话题。记者5月30日从我爱我家、链家地产、北京中原等二手房中介公司了解到,端午节小长假期间,各家中介门店的看房人比平时明显增多,房价没有出现明显上涨。

5月30日下午,链家地产位于西单附近一家门店内有三拨儿看房人正在和经纪人咨询。对于端午节房价会不会因看房人增多而上涨的

担心,经纪人李先生表示,进入五月份以后,北京的二手房房价有些上涨。“虽然看房的人比以往多了不少,但看得多、买得少,多数看房者表示只是过来了解情况。”他说。

对于正在酝酿出台的物业税能对房价产生多大的影响,我爱我家市场人士认为,物业税研究的消

息对近期的房价走向不会产生太大影响;一方面,物业税具体实施细则目前还不好判断;另一方面,市区的房子刚性需求本身就比较大,即便物业税政策出台,市区房价受它影响而变动的可能性不大,四环外的房价可能会受影响。

遗失声明

●李克安坐落在周口市川汇区常青街一巷51号房屋所有权证(证号周房字第13294号,地号5021005)不慎丢失,声明作废。

2009年5月31日

●鹿邑县西环北段刘鹿生房产证丢失,证号:5072,声明作废。

2009年5月31日

(刘宇鑫)