

钥匙还没拿到 房价已缩水20%

楼市骤冷 业主能否要求补偿差价



经济调查

本报记者 董伟

还没有拿到钥匙，房价已缩水了20%。北京米拉小镇的准业主们决定联合起来“维权”。

9月23日，业主们从四面八方汇聚到售楼处门口，要求开发商给予“差价全额补偿”。楼盘项目负责人徐天薇表示，公司没有补差价的义务，顶多给前期购房者免除5年物业费的“奖励”。双方僵持不下时，准业主们开始威胁要退房。

随着限购等调控政策显露出威力，曾经火热的楼市正在吹起一阵寒风。开发商在重压下纷纷选择降价促销，房价只涨不跌的神话也就此破灭。然而，这却大大激怒了早先以较高价格买下期房的购房者。因此，近期在各地陆续上演了一出出“维权”剧。北京市通州区京贸国际楼盘的业主和开发商甚至发生了肢体冲突，警方不得不介入。

米拉小镇要平和得多。在准业主维权的那天，开发商派5名保安守住售楼处门口，让准业主们在楼外等待项目负责人。一个小时以后，徐天薇赶到，和一些准业主的代表进行谈判。

准业主们先把自己的损失摆了出来：几个月以前，米拉小镇售价每平方米在两万元以上。如今，房子尚未封顶，售价已经降了4000元，如果买了100平方米，差价就是40万元啊。“我们都是工薪阶层，这40万是好挣的吗？”

在现场，一位中年妇女甚至哭了起来。她和丈夫离婚，没有房子，现寄居在姐姐家里。因为没房子，儿子判给了爸爸。“我拿出所有的钱，不仅是为了自己住，还是为了能和儿子一起生活。”一个大腹便便的孕妇称，她等着这房子生孩子呢，一下子亏这么多，受不了！

徐天薇说，对大家的心情都很理解。这么大的损失，搁谁都心疼，开发商也不愿意看到这种情况。不过，买房子是自己的选择，你情我愿，没有谁强迫，当下有了损失不能找别人埋单。“正是考虑到大家的实际情况，我们才决定免除5年物业费做奖励。这对公司来说，已经很不容易了。”

准业主们一致断然拒绝了这三个条件。他们认为，跟自己的损失相比，5年物业费根本就是九牛一毛。开发商的决定毫无诚意，“我们要求的是差价全额补偿！”

徐天薇说，公司也愿意把房价卖得越来越高，大家跟着升值开心。然而，市场环境变了，别的楼盘也在降价销售，米拉小镇不能独自硬扛着。促销也是不得已。另外，企业也有权力这么做。现在，大家要求补差价，公司不知道道理是什么。毕竟公司从没有承诺过新房降价就补偿老房主。

“就像买股票一样，你今天买了，明天跌了，你能找证监会主席去讨差价吗？我们当初买这块地皮时，价格非常高，每平方米9000元，要是地价落了，我们能去找政府要差价吗？反过来说，现在市场行情不好，可是如果明年房价上去了，我们能要求各位加钱吗？”徐天薇说。

她介绍，在米拉小镇开盘之初，全国楼市正处于一片火爆之中。那时候售楼处也是围满了人——来排号抢购的。虽然该楼盘挨近北京的六环，距离市中心又相当远，但是仍然有不少人看好其区位优势 and 升值潜力。有的准业主甚至是赶在北京限购令生效的前一个深夜签的合同。

徐天薇的话仿佛打中了准业主们的“七寸”。准业主们深知，虽然他们满腔怒火，一肚子委屈，但是却很难得到法律的支持。

这样的事情已有先例。2009年，北京昌平曾经有一个楼盘，开盘时标价每平方米两万元，结果20天后就降到了8000元，引发了早期购房者的不满。告到法院，购房者最后败诉了。法律只保护开发商与购房人的契约。因此，在最近的“维权潮”中，业主们普遍采取的是群体性施压模式。

有准业主提出，当初售楼小姐把楼盘夸得天花乱坠，还言之凿凿地保证楼盘的成本价在1.8万元以上，售价怎么着也不可能低于此数，这又怎么说？

徐天薇带的律师答道，“一切以合同条款为准！销售的话仅供参考。”

“那么说，我们听信销售小姐的话，被骗活该？”一个准业主反问。

“你们都是成年人了，应该能为自己的行为负责。”律师回答。

一下子谈判的气氛紧张起来。米拉小镇的宣传册写着：“漫坡、花海、浓荫，

我家的内庭院”，“让人想起和煦阳光的建筑”……

现在，准业主们开心不起来了。一位准业主说：“本来我想买10层以上的，售楼小姐说，除了一层还有两套外，其余都没了。她还让我看了销售排版，上面全插上了红旗。可是现在呢，什么楼层都还有未售出的房子。另外，他们宣传说这里是亦庄，但其实属于通州管，我小孩上学都是个麻烦。这还不算欺骗吗？”

如今这些全不作数的，售楼小姐的影子都不见了。剩下的只有合同。不幸的是，准业主们似乎没人仔细阅读过合同。如徐天薇律师所说，合同里明确规定，“出卖人发布的广告、楼书、样板间、模型以及其他任何形式的宣传资料和口头介绍，仅作为买受人选择商品房的参考，不构成主合同及其补充协议的组成部分，双方

的权利和义务均以主合同及补充协议约定的条款为准。”

面对上述情景，一位准业主说：“我真是傻透了，竟然相信售楼小姐的话。”

在无计可施的情况下，准业主们决定“鱼死网破”：要求退房。可是他们却悲哀地发现，按照合同，如果是开发商违约，需要支付业主已付房款1%的违约金；如果是业主违约，需赔付开发商总房款10%的违约金。

“即便是10%的违约金，我们也认了！哪怕退了房，我原地还买米拉小镇，不是还少赔点吗？”在和售楼部外的工作人员商量后，一些准业主的代表说道。

徐天薇似乎没有想到准业主们如此决绝。她说：“公司以前没有发生过这种情况，退房走什么流程，需要公司研究才能答复。”

她还强调，如果准业主在“十一”之前不和公司达成协议的话，那么连5年物业费减免也没有了。

本报北京9月28日电



“阿凡达”道具中国制造

这是广东东莞新华南MALL世界电影道具大展上展出的好莱坞大片《阿凡达》中高达2.8米的纳美人原版道具。9月27日，世界电影道具大展在东莞开幕，展出了包括《指环王》、《星球大战》、《阿凡达》和《终结者》等好莱坞卖座大片的近千件原版道具。鲜为人知的是，这些原版道具都是中国制造，出自东莞加工企业之手。

新华社记者 刘大伟 摄

市场暴涨暴跌 信息不对等

炒作黄金白银可能死在大牛市半路



记者观察

本报记者 众石

“为什么有人哭天喊地寻死觅活？”在经历了新一轮贵金属价格惨烈下跌之后，被坊间称为“白银卫士”的环球财经研究院院长宋鸿兵感到非常无奈。

上周以来，在创出1920美元/盎司的历史高点后，几近疯狂的国际金价突露“狰狞”，连续3个交易日跌幅超过13%，最低下探至1550美元/盎司。而被称为“有生以来、甚至有史以来最好的投资机会”的白银，则狂跌34%，从每盎司40美元一路探至26美元。

帮华尔街洗劫自己

“超级暴跌”使得部分黄金白银投资

者损失惨重。尤其是玩期货“纸黄金”和“纸白银”的炒作型投资者，更是遭遇强行平仓，本钱都输掉了。以白银为例，今年年初开始趋热，一些金融机构推出白银期货业务，保证金比例只有10.5%，相当于用10元可投资买卖100元白银。而同时，只要银价跌幅超过10%，保证金就面临“亏光”的危险。可以想象，超过30%的连续跌停，要让多少人赔光输光了。

“我一贯反对普通人玩期货或T+D，这是在帮华尔街洗劫普通投资人自己！”宋鸿兵在微博中称，“长期地、坚定地、稳步地投资，远比急功近利、朝三暮四的投资回报高！怎么很多人就搞不明白呢？”

其实，今年5月国际大宗商品市场就经历过一场“过山车”行情。白银价格也一度暴跌超过30%，从每盎司49美元的高位下落到33美元。不过，那些被忽悠的认为“买白银比买白菜划算”的投资者，似乎并没有吸取教训。

经历了5月的暴跌后，一些损失巨大的投资者就明白了“被人家定点清洗”的惨痛。这一次，同样有人搬出“阴谋论”来为失败寻找理由。比如，高赛尔公司的贵金属分析师就认为，“阴谋一”是美国为了自己国债能够顺利发行，通过打压黄金，使得很多新兴市场国家对黄金失去信心，然后重塑美元的强势，以吸引外围资金；“阴谋二”，是欧洲金融体系出现了流动性危机，银行系统的资产在迅速恶化，不少银行在抛售黄金资产换取流动性，以应对可能出现的危机。

无从求证的猜测改变不了市场既定的

风险。本轮贵金属的下跌其实早有征兆，市场分析人士称，美元走强是直接诱因，而黄金白银价格已经被炒得过高，获利资金本身也有套现要求。

宋鸿兵虽然一直是白银投资的坚定“唱多者”，但他多次提醒投资者：在金融战争的血雨腥风中，别人掌握的信息及时性和准确度之高，远非中国散户所能比。“战争开始就意味着失败的结局。因为对方早已将市场变化的趋势和仓位看得清清楚楚，而我们却滞后了这么多天！这根本不是一个信息对等的市场，更像是一个屠宰场！”

白银市场暴涨暴跌的特性暴露无遗，这很可能颠覆投资者心目中“稳赚不赔”的投资神话。银河证券首席经济学家左小蕾曾表示，当黄金、白银、大宗商品的价格已经远远偏离其使用价值，作为投资品的定价机制也“完全颠覆了经济学基本原理”，不以供求关系为基础。

她认为，市场的实际情况是金融资本利用“升值”或“贬值”的信息，不断调动资金进行投机，推动大宗商品价格上涨或下跌，制造赚取价差的机会。

没有只涨不跌的市场

不过，宋鸿兵认为美元长期贬值乃大势所趋，大宗商品包括金银长期牛市趋势并未逆转。从这个意义上讲，黄金白银市场的调整，特别是深度调整，是健康和有益的。“没有只涨不跌的市场，涨得越猛可能会跌得越厉害。”

中国黄金协会副会长张炳南则称，

从2000年起开始的黄金长钱牛市是以美元的信用危机为基础，只要这个基础没有改变，金价振荡走高的趋势就不会改变。

但很多投资者对一些显而易见的常识未必清楚。从全球范围来看，相对于外汇、股市，黄金白银市场规模要小得多，也更容易被大资金操纵。中国的金银交易虽然逐日壮大，可依然是“影子市场”，国内的价格只能被动跟随国际价格。持保守投资态度的分析普遍认为，对于普通“散户”投资者而言，除非有很强的风险承受能力和较好的专业技术，一般不建议盲目参与期货类的“纸黄金”、“纸白银”投资，尤其是保证金杠杆交易。

有人说“乱世藏金”，是特指实物黄金，而非任何数字化的“黄金所有权”。在纸币滥发、信用失效的动荡年代，老百姓不得不把黄金这种几千年留存下来的“诚实货币”，当做最后的“吃饭钱”和“保命钱”。不过，今天黄金投资客们的目的，则是在电脑上根据K线图博取金短线涨跌的差价，二者观念早已是天壤之别。

一些市场人士认为，当黄金白银都处于历史高位的时候，普通投资者应该以合适的比例与平和的心态，将贵金属作为资产组合的一种，来降低资产的结构性风险。而那些赌博心态严重的投资者，把“赌”金或“炒”银作为最重要的盈利点，则很可能事与愿违。本来想要保值增值的，却可能“死在大牛市的半路”。

本报北京9月28日电

两桶油“移花接木”为哪般



经济时评

张瑞东

据国家发改委网站数据显示，今年我国炼油行业实现利润24亿元的同时，亏损企业亏损额却达到346亿元，行业有利润，企业又巨亏。这对矛盾的数据是怎么来的？中国能源网首席信息官韩晓平揭露说，中石油、中石化在给自己的炼油厂算账的时候，把自产石油也按照高价购进的国际原油计算，这样炼厂的成本直线上升，亏本也就不在话下了。（9月28日《中国

广播网》）原来如此，一直叫嚷炼油厂亏本的中石油、中石化“两桶油”，竟然用了“移花接木”的手法。不但糊弄来国家的巨额补贴，而且将消费者玩弄于股掌之中。只是，“共和国长子”为何要耍起这样的手段？细析之下，其动机无非以下几种：

首先，为国内高价“打埋伏”。纽约油价最近一直徘徊在80美元左右，然而，国内油价却纹丝不动。国内、国内油价倒挂的现象越来越明显。民众关于国内成品油降价的希望也再次升腾起来。在这种语境下，坚持不降价的两桶油，渐成“千夫所指”的舆论焦点。然而，在民意的风口浪尖上，两桶油以“四两拨千斤”的手法，将公众意志消弭于“炼油厂亏

损”的迷离假象中。

其次，给垄断经营穿“遮羞布”。两桶油本身既采油又炼油，比起只能靠买油加工的民营炼油厂来说，价格优势明显，为什么反而成了炼油行业的亏损大户呢？公众对此一直是将信将疑，但苦于没有证据无法反驳。现在，专家终于揭了两桶油的老底。看来，它们一直哭喊“炼油亏损”，不过是一种掩人耳目的把戏，只是为了修正公众心目中的垄断形象罢了。

另外，为继续索要巨额补贴“找由头”。以中石化为例，上市10年来，中石化仅向社会捐赠22亿元，每年仅向广大投资者分红100亿元。可是，自从2005年以来，中石化累计获得中央财政的直接补贴已经数百亿元。

不过他相信，由于币值最终是由一个

国家经济综合实力决定的，只要中国经济长期向好稳步发展，那么人民币长期来看将是坚挺的。

对于中国外汇储备是否必须持有美债或欧债，而不得面临欧美国家“债务危机”造成的风险问题，卢中原表示，中国巨额外汇储备是全球分工的结果。比如，巨大的贸易顺差中有50%是由跨国公司主导的

加工贸易造成，因此，对中国来说，并不是“想增加就增加，想不增加就不增加”。

卢中原：中国经济短期回调正常

本报北京9月28日电（记者众石）在国际金融危机“二次探底”警报不断之际，中国经济走势成为各方关注焦点。国务院发展研究中心副主任卢中原今天在国新办吹风会上表示，即便中国经济短期内出现回调，仍处于合理区间内。

据测算，中国经济增长的趋势线大约为9%~10%，合理波动区间大约8%~12%。他预计，我国全年经济增速将超过9%，是世界增长最快的，对拉动世界经济复苏，避免“二次探底”起到重要的支撑作用。

他说，经济增速在一个由增长潜力决定的合理区间内波动，高一点低一点都没有关系，“所谓硬着陆之类的担心是不必要的。”

因，主要来自劳动力、土地和其他资源环境的使用成本上升，人口老龄化导致人口红利逐步丧失，传统低成本竞争优势的弱化。不过，由于中国经济潜力巨大，工业化和城市化处于快速增长期，消费热点活跃，市场规模和区域回旋余地巨大，资金充裕，因此未来20~30年增长动力都比较充足。

卢中原认为，从“十二五”后期开始，中国经济增长的合理区间可能会比前30年收窄，而动力将主要来自经济发展方式的转变，强化技术进步、管理创新、劳动者素质提高等更加持久的因素。

他强调，未来不必过于在意经济增速的快慢，“只要增长质量、协调性可持续提高，人民得到更多实惠，更加公平地分

享发展成果，即使经济增长速度放慢，中国经济发展也可以说是成功的。”

他说，从近期来看，美国、欧盟经济复苏道路曲折。美国量化宽松政策是影响全球经济的一个重大变数，中国经济的外部环境仍存在较多不确定因素。

针对近期舆论再度鼓吹“人民币升值”，卢中原认为是某些人把问题“简单化”了。事实上，人民币汇率改革遵循主动、可控和渐进的原则，以市场化形成机制为目标，短期看既可升值，也可能贬值，因此，汇率的灵活性和弹性更大了。

不过他相信，由于币值最终是由一个

恒源祥
中国奥委会合作伙伴

Cacht
开启·感官·未来
Cacht · Sense · Future

第三届全国感官品牌论坛
The 3rd Global Sensory Branding Forum

中国·美国·日本·英国
China · America · Japan · UK

2011年10月11日 中国·北京
October 11th 2011, Beijing China

发起人：中国科学院北京生命科学研究所 莫奈化学研究中心
欧洲化学研究中心 日本化学感官协会 恒源祥(集团)有限公司

欢迎登陆官网：www.cacht.org 查询及注册