



本报开设房地产研析专栏之“房谋杜断”，本轮嘉宾继续邀请到26岁新鄂商代表，湖北天兆置业公司常务副总，天兆1965项目负责人杜红先生为本报读者解读行业时事，讲解置业常识，回答热点问题。

欢迎广大读者积极提出你的观点和问题至2791887872@qq.com,或者@本报新浪官方认证微博“香城都市报”参与讨论。对来稿观点,本栏目将择优刊载,并发放精美礼品。

“房谋杜断”第四期

文化地产的真相！

我信奉一个理念：三流商业地产卖低价与折扣，二流商业地产卖地段和服务，一流商业地产卖主题与文化。

“文化地产”是一个常被提及但实际上诠释不足的理念。房地产传统开发模式是以“建筑”为核心，文化和概念仅作为营销手段；而文化地产是以“文化的生活方式、居住理想”为核心，用打造项目文化来满足精神层面的需求，从而提升建筑的附加价值。

在房地产调控收紧的背景下，房地产商更愿意打出“文化”的大旗，以期在土地和税收上能“网开一面”，获得宽松的发展机会。而目前来看大多数文化地产项目只有地产，而文化只是包装项目的“脂粉”，这种局面是不可持续的，很容易炒完概念就“死”。所以对于投资此类商铺的朋友，一定要多了解开发商实际操作模式特别是后

期运营模式再进行投资。每个城市各具韵味，建设不能是雷同的，应该更赋于创新精神。做文化地产的首先需要思考如何把一个城市的“根”真正意义挖掘出来，然后通过一系列科学的规划铺成，让项目成为城市文化代言者，或者“现象级”的作品。

目前文化地产主要的四大模式：第一类是以北京798艺术区为代表的博物馆模式；第二类是公共游憩空间模式，该类模式是将许多旧厂房、废弃公园等改造成公共娱乐休息区域，该类模式在国内并不多见；第三类是商旅文联合开发模式，经典项目例如上海新天地，以上海老石库门建筑为基础，打造的餐饮、娱乐、购物、旅游和文化一体的综合性区域；第四类，开辟创意新区模式，此类模式是在无创意要素的空间上开辟新的创意元素，最终形成文化创意地产项目。

读者问题

1问：婚前以我的名义签的购房合同和贷款合同，现在我和老婆已结婚，房产证还未办理，贷款未还清。在办理房产证的时候能否加上老婆的名字？

答：您好，有抵押的房产在理论上是可以加名字的，但是在实际操作中比较困难，您最好是还清贷款之后再办理，增名的手续，因为就需要先去银行变更贷款合同，由于部分银行的系统不能更改贷款合同，所以不能加名。因此具体需要咨询您贷款的银行，看其是否可以加名。同时在房产证的名字和购房合同是一致的，在未办理房产证之前是不能办理加名手续的。

2问：我是来咸宁的外地人，目前想定居咸宁，打算在当地贷款购买一套住房，请

问需要提供社保证明？

答：社保证明是主要针对非本地户口的一二线城市购房者，根据咸宁当地的限购政策，目前按揭购房是不需要提供社保证明的。但是如果打算贷款买房的话，会受到银行政策的影响，有过一次贷款记录的，首付比例要提高至六成，有过两次贷款的是不能再进行贷款的，如果不清楚自己的贷款记录，请到相关联的银行查询征信。

3问：我前些年贷款买了一套房子，现在有些经济能力了，想一次把贷款还清，请问这样可以吗？银行那边会不会收什么费用？

答：可以提前还款，需要向贷款银行预约。由于各大银行政策不同，还款前要咨询是否存在违约。准备提前还款需要考虑

咸宁这座城市适合哪种模式？这里的每个项目适合哪种模式？如果带着这样的疑问去做文化地产，就难免掉入“假文化地产”的陷阱。我认为做文化地产项目的开发企业，在拿一块地、一个项目前，就该深入的了解这块土地、这个城市背后蕴藏的文化意义，后期的建设是在前期大量的调研、定位基础上，顺其自然的打造。不是每一台汽车都适合改装，也不是每一块土地都适合做“文化地产”，刻意为之往往适得其反。正因为今天拥有这样一块蕴含丰富文化内涵的土地，所以我们才会花大量的时间精力在前期的调研、筹备和定位，想通过新颖的手法打造城市的“源头”文化，在保证长期健康的运营前提下，让文化价值反哺商业价值，诠释咸宁这座城市的过去、现在和未来。

清楚，根据还款年限和还款方式不同，前期支付的利息比重会有所不同。

4问：我想投资商铺，请问考虑收益的话需要注意哪些方面？另外需要交哪些税费？

答：这真不是一个一两句话可以跟您说清楚的事情。商铺核心是地段，首先您要去地考察，看一下周边配套是否成熟，再看周边的供需关系、市政规划、人流、以及开发商的经营模式和产品等等，特别是后期运营能力才是稳定回报的保证。另一方面，套现能力是评估商铺价值的重要指标，选择产权明晰的商铺有利于转售套现。关于税费的话主要是买入合同金额的3%契税和0.05%的合同印花税。

警徽在平凡岗位上闪光

——记温泉公安分局岔路口派出所副所长赵新武

赵新武，男，1968年5月2日出生，1984年12月入伍，1987年7月入党，在部队荣立三等功三次，并多次被评为先进个人、优秀共产党员及优秀基层主官，2008年12月自北京军区空军转业至咸宁市公安局温泉分局岔路口派出所工作，转业前系该部正营职股长，现任温泉公安分局岔路口派出所副所长。2009年、10年连续二年被市局评为优秀公务员，09年被市局评为国庆安保先进个人、优秀共产党员，10年被省厅评为信息化采录先进个人，10年被市局评为优秀共产党员，11年被分局评为先进个人，12年荣获全省优秀社区民警并荣立三等功一次，12年10月被市政府评为“旅游节”安保先进个人。

找准坐标，迅速适应新角色

赵新武当初选择警察这个行业，对未来也迷茫过。成为社区民警后，也失落过。转业前他在部队担任主官，正营级干部，中校军衔，宽敞明亮的办公室，到哪里都是高接远送。转业到地方后却只是个普通民警，还是管社区的“片警”，无权无势不说，工作既辛苦又繁琐，费力不讨好，刚到社区时他连落脚的地儿都没有，居民的家门他都进不去。从“兵到官”，又从“官到兵”，他的情绪也低落过。

但通过对工作的逐步熟悉，使他认识到警察这个职业是一个很崇高的职业，一线警察工作不但很辛苦、很繁杂，也很难干，是个富有挑战性的职业。战争年代需要士兵，和平年代更加需要警察，作为一名军人出身的警察，这一特殊的身份让他静下心来反复思索，怎么做才能不损军人的荣誉，不给警徽抹黑？他认为，要想成为一名合格的警察，就要不图名利，发挥军人和警察应具有甘于奉献精神，在小舞台争取有大作为，去实

现自己的人生价值。能不能干好就看你有没有一个好的心态，一种昂扬的精神状态。认识转变了，他对自己的思想状态进行调整，找好坐标，重新定位，放下架子，扑下身子，一头扎到社区工作中。

勇于创新，探索管理新途径

赵新武认为，社区就是阵地，不熟悉自己的阵地，就无法开展工作。于是，他决定先从最基本的了解户情入手，但第一次入户走访就遇上了难题——找不到人。因为白天上班时间，大部分居民家中无人，一天走访下来，累得腰酸背痛不说，还敲不开几户人家的门。于是，他重新制定了工作计划，错开居民上班的时间。用白天住户上班时间熟悉社区地理环境，到中午和晚上，就拿起登记本入户走访。由于他刚到社区工作，社区里的居民和他彼此互不相识，为便于工作，每次入户走访就带上一名居委会工作人员陪同。如果居委会抽不出人来，他就让爱人陪他一起去。一来可以多个人说话，避免遇上冷场的局面，二来能消除居民的戒心，方便开展工作。

有一次去走访，敲了半天门没人应，他妻子见门虚掩着就去推，在门开的一瞬间，一条大狗将他爱人扑倒在地；也遇到过各类性格的人，他根据自己的经验教训，总结出了“入户三宝”：一张微笑的脸，一句中听的话，一颗耐烦的心。同时也感悟到了社区民警要做好群众工作应具备的条件：摄像头的脑袋，婆婆的嘴，亲人的心，兔子的腿。自我局开展信息采集会战以来，赵新武同志确定重点，明确目标，自我加压，迎难而上，采取弹性工作，主动放弃双休日休息，坚持弹性工作制，深入党政机关、企事业单位、行业场所、村组学校，开展了“地毯式”信息采集。他充分发扬了部队的良好

作风，不怕吃苦，勇于挑战，利用节假日、双休日和晚上的时间，连续作战，将采集的信息全部录入微机。目前，赵新武同志共录入基础信息46000余条，信息录入量位居全局第一，信息质量也位居全局前列。

用好“四心”，开创工作新局面

社区工作离不开群众的支持。群众的理解和支持就是社区工作的坚固基石。在做群众工作中，他总结出了社区民警让群众了解信任，进而让群众支持的工作思路，即“诚心、勤心、细心、恒心”四心工作法，打开了社区工作的新局面。

“诚心”，就是诚心诚意。想方设法接近群众、熟悉群众，赢得认可，诚心诚意为群众办实事、解难题。这样才能让群众把民警当成贴心人。

“勤心”，即在走访群众中，做到脑勤、眼勤、耳勤、嘴勤、手勤、腿勤。勤动脑，掌握做群众工作的知识、技能；勤观察，注意发现一些苗头性、倾向性问题和隐患；勤动耳，注意倾听群众的批评和建议；勤交谈，多作宣传说服教育工作；勤动手，多帮群众做好事、办实事、解难题；勤走访，提高群众见警率、熟悉率，让群众有安全感。

“细心”，就是从小事做起，注重细节，以过硬的作风取得工作的成功。工作中，他彻底放下军转干部的架子，放下警察的架子，把自己当作社区的“服务者”，以低姿态介入到居民的生活中，下社区工作选择群众方便之时，到居民家里，和他们坐一样的板凳、喝一样的水。在入户时，除认真核对登记户口外，注意留意群众细小言行，预先发现矛盾纠纷隐患，做到早疏导、早消除。

“恒心”，就是不急不躁，沉下社区，持之以恒。刚分配到派出所时，工作证件还没办下来，经常碰到麻烦。入户走访时，人

家向他要证件，没有证件，人家就是不开门，以为他是“假警察”。每逢遇到这种情况，他都是耐心地一遍遍地解释，费尽口舌，人家才同意他进去；有一次入户调查时，家中只有女主人，人家说进门不方便，从门缝里把户口本递出来。楼道里没有灯，他就把户口本和登记本按到墙上，借着手机屏微弱的光线，抄写人口情况。凭着这样不屈不挠的精神，最后赢得了群众的理解和支持。

加强防范，严打违法保平安

在安全防范方面，他常和居委会、物业保安和巡防队员，对社区进行巡逻检查，走访社区群众，了解治安状况，并根据当前发案情况，有针对性地提出建议意见。他利用在社区警务室接待来访群众和走访群众的机会，向居民发放警民联系卡3500余张，警民联系卡上有民警的照片和电话，无论在警务室、办公室、家里，他时常接到群众的电话，有报案的，有咨询问题的，有邻里纠纷让去帮助协调的，还有聊天的……。不少群众说社区有了警务室，相当于派出所开到了家门口，感到民警时刻就在身边，更加方便了群众，密切了警民关系，提高了人民群众的安全感。而提高安全感，群众最希望的是严打违法犯罪，减少社区发案，赵新武同志也是这样努力做的。从年初到现在，他带领社区民警在辖区易发案地段长期蹲守，抓获现行，打击犯罪，到目前为止已刑事拘留4人，治安拘留14人，强制戒毒2人，有效遏制了辖区内的违法犯罪活动。

赵新武同志怀着对党的事业无限忠诚、对公安工作的执著追求、对人民的无比热爱，用自己的行动默默实践着“立警为公、执法为民”的誓言，在公安机关各级领导的正确指挥下，在贯彻、落实党和人民交给的各项任务中，充分发挥一名党员先锋模范带头作用和忘我的工作作风，以更加坚定的信心和昂扬的斗志投入到下一步的工作中，愿为“平安温泉”、“和谐咸宁”出一份力，愿为建设鄂南经济强市作出一份贡献。