

住宅用地出让复垦券使用范围调整

新郑、荥阳、中牟首次被纳入

本报讯(记者 黄永东)记者昨日从市国土资源局获悉,8月20日起,郑州市内五区、郑东新区、经开区和高新区出让的商品住宅用地,以及新郑市、荥阳市、中牟县出让成交价高于600万元/亩的商品住宅用地,除安置房外,全部纳入复垦券使用范围。

这意味着,所有参与上述区域住宅用地竞买的房企,今后全部要预留一部分费用购买复垦券,才能最终完成建房所需土地的竞买。

使用复垦券助推脱贫攻坚

“复垦券”是指符合国家规定条件的集中连片特困地区、国家扶贫开发工作重点县以及贫困老区等县,在腾退农村宅基地或其他农村集体建设用地后,节余出的农村建设用地指标。通俗讲,就是郑州盖房子用掉的农用地,要在全省这些偏远农村地区补出同样面积的农用地,保证全省城乡建设用地增减平衡。

省政府决定在郑州实行房企拿地“持券(复垦券)准入”,可为全省易地扶贫搬迁筹措更多资金,助推全省脱贫攻坚工作。复垦券分A类B类,在郑州使用的是A类复

垦券。

郑州最早开始实行复垦券是2017年1月15日。当时政策规定,市内五区、郑东新区、经开区、高新区范围内,在办理“农转用”手续时未使用复垦券的商品住宅用地,出让时需“持券准入”,即土地竞买人必须提前购买与出让土地同等新增面积的复垦券,才能参与土地竞买。省政府首批拍卖交易的6000亩宅基地,当时起始价为16万元/亩。

复垦券使用范围面积有调整

这次政策调整,最大的变化是新郑市、荥阳市、中牟县首次纳入使用复垦券范围。2017年复垦券政策开始执行时,仅限市内五区和郑东新区、经开区、高新区。这次把新郑市、荥阳市、中牟县纳入是最新的变化,但规定三地成交价高于600万元/亩的商品住宅用地才需要使用复垦券。

其次是复垦券使用面积有调整。2017年1月15日初次政策规定,市内五区、郑东新区、经开区、高新区范围内土地竞买人必须提前购买与出让土地同等新增面积的复垦券。新政策规定,将按出让宗地总面

积计算,这意味着房企拿地需要的复垦券数量比以前有所增加。比如,过去拍一块100亩的地,其中80亩已经是建设用地,房企拿地只需要在剩余20亩新增农地变建设用地的部分使用复垦券;调整之后,需要按出让宗地面积100亩全额使用复垦券。

非安置用地拍地时可不持复垦券

新规定也调整了拍地时A类复垦券持有比例,降低拍地门槛。但拍地成功后,需要补齐出让宗地所需复垦券。

过去政策规定,市内五区及东区、经开区、高新区范围内,房企拍地时需持有宗地面积50%的复垦券才有资格参与竞买。这样,有相当一部分房企需要提前购买大量的复垦券,会占压一定资金。

新政策规定:上述区域出让宗地需使用A券面积小于200亩的,土地竞买人持有出让宗地所需A券面积的30%可参与竞拍;出让宗地需使用A券面积超过200亩(含200亩)的,土地竞买人持有A券60亩即可参与竞拍。这等于降低了拍地时资格门槛。

新政策同时规定:民生项目中安置用地以外商品住宅用地,以及新郑市、荥阳市、中

牟县范围内的商品住宅用地,土地竞买人不受持有A券数量限制参与竞拍。这意味着,房企竞买非安置房的用地,以及在新增三市(县)买用地,拍地时暂时没有持有复垦券也有资格参加。

复垦券不足按上年最高价补齐

新政策最值得关注的地方是:土地竞买成功后,持有A券不足的竞得人,需要按当年之前(当年未交易的延续至上一年)A类复垦券最高成交价补齐出让宗地所需复垦券。

新政策规定,在土地竞拍结束后,需补充复垦券的竞得人,市内五区、郑东新区、经开区和高新区到郑州市国土资源局核查所持复垦券数量,新郑市、荥阳市、中牟县到当地国土资源局核查所需复垦券数量,并将需补充A券价款转入指定账号。

今后,相关方面在土地出让方案、出让公告、竞买文件中将明确竞得人提供A券的相关事项。竞得人未在规定时间内按要求提供A券的,出让人有权利取消竞得人的竞买资格,且不退还原竞得人缴纳的竞买保证金。

经济观察

7月房价变动情况出炉

多地调控措施加码
坚决遏制房价上涨

15日,国家统计局公布“2018年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”。在坚决遏制房价上涨的要求下,各地正在不断出台针对性调控措施。

国家统计局9月15日发布7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据

据初步测算,70个大中城市中 销售价格上涨

	新建商品住宅		二手住宅	
	同比	环比	同比	环比
4个一线城市	↑0.2%	↑0.2%	↑0.5%	↑0.2%
31个二线城市	↑7.3%	↑1.1%	↑5.5%	↑1%
35个三线城市	↑6.7%	↑1.5%	↑5.1%	↑1.1%



新华社·李栋制图

一二线城市新房价格环比涨幅回落

从环比来看,7月份70个大中城市中房价上涨的比例超九成。数据显示,7月份,新建商品住宅价格环比上涨的城市数量达到65个,较上月增加2个;下跌城市数量则为3个,较上月少1个。涨幅最高为三亚的3.7%;上海、南京和泉州同比环比降幅0.1%领跑。

上海链家市场分析师赵保根认为,房价涨幅居前的城市多出台了人才引进政策。例如,房价环比涨幅居前的山东烟台在7月出台了《关于进一步加强“双招双引”工作的意见》,这使其新房价格环比涨幅从6月份的0.9%迅速扩大到7月份的2.9%。近期,呼和浩特、南昌、西安、郑州、温州等地先后出台吸引人才政策,一些省市还加大对高层次人才补贴力度。从国家统计局数据来看,以上城市的新房价格环比涨幅均超过1%。

二三线城市房价同比涨幅扩大

从同比涨幅来看,7月份新建商品住宅价格同比上涨的城市有65个,比上个月多4个;4个城市新建商品住宅价格低于去年同期,比上个月少5个。其中,海南海口以19%的同比涨幅领涨全国,江苏南京以1.9%的降幅领跑。

数据显示,二三线城市房价同比涨幅扩大。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨7.3%和5.5%,涨幅比上月分别扩大1.0和0.9个百分点。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨6.7%和5.1%,涨幅比上月分别扩大0.7和0.8个百分点。

一线城市新建商品和二手住宅销售价格亦双双上涨。其中,新建商品住宅销售价格上涨0.2%,上月为持平;二手住宅销售价格上涨0.5%,涨幅比上月扩大0.4个百分点。北京新房价格结束了连续9个月的下跌,广州连续3个月上涨,深圳和上海则分别延续了11个月和7个月的连跌。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,近期房价提升的动力主要源于二三线城市。

加强对房地产销售行为和交易秩序管控

7月31日召开的中央政治局会议指出,下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

住建部日前召开部分城市房地产工作座谈会强调,把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落到实处,确保市场稳定。对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方坚决问责。

在地方层面,深圳、合肥、南京、贵阳等地相继出台新一轮调控政策。据中原地产统计,7月份,全国共有超过60城发布了70多次各类型房地产调控政策,包括限制企事业单位购房、升级限售措施等。

事实上,随着房地产调控密集加码,部分城市房价已开始出现合理回归迹象。记者近期在厦门调查发现,在调控措施陆续加码的政策环境下,这座在2016年至2017年房价领涨全国的城市,自2018年以来二手房价已有近20%的回调,新房市场供求关系也逐步趋于平衡。

专家认为,在加大供应的同时,下一步各地还应重点加强对房地产销售行为和交易秩序的管控,防止少数企业和投资投机需求“钻空子”炒房。同时,加快建立楼市调控长效机制。

据新华社上海8月15日电

商务部:

我国消费市场扩容
升级态势不会改变

据新华社北京8月15日电(记者于佳欣)针对日前国家统计局发布的7月份消费数据,商务部市场运行司负责人15日指出,7月消费市场延续了平稳发展态势,预计消费市场进一步扩容升级态势不会改变。

据国家统计局数据,7月份全国社会消费品零售总额达到30734亿元,同比增长8.8%,增速较6月份回落0.2个百分点,1至7月份累计增长9.3%。商务部监测的5000家重点企业7月份销售额同比增长4.6%。

商务部市场运行司负责人指出,7月份我国消费市场延续了平稳发展态势,实物商品网络零售保持较快增长。国家统计局数据显示,1至7月全国实物商品网上零售额同比增长29.1%,较上年同期加快0.2个百分点。7月当月,商务部重点监测网络零售企业销售额同比增长22.8%,增速比百货店、购物中心、超市分别高20.9、18.5和18.1个百分点。其次,石油及制品、日用品和通信器材等销售增速加快。日用品、通信器材、服装、金银珠宝销售同比分别增长11.3%、9.6%、8.7%、8.2%,增速较上年同期分别加快4.2、1.7、2.3和5.6个百分点。此外,7月份消费市场还呈现出汽车类销售降幅收窄,居住类增速放缓;暑期服务消费热度上升;消费价格温和上涨等特点。

助推企业上市进程

中原股权交易中心
将推出上市后备板

本报讯(记者 侯爱敏)记者昨日从中原股权交易中心获悉,作为河南的“四板市场”,该中心将推出新的板块——上市后备板。上市后备板将主要面向省定上市后备企业,通过帮助上市后备企业尽快熟悉资本市场相关规则,拓展企业在私募市场的融资机会,提高企业规范程度,加快上市进程。

据省金融办日前下发的《关于做好中原股权交易中心上市后备板挂牌工作的通知》,要求各省辖市、省直管县(市)政府金融办等组织好省定重点上市后备企业到该中心上市后备板挂牌工作。据了解,上市后备板的设立,主要是为了解决我省目前上市公司数量较少的现状,以及应对证券市场形势的新变化。河南目前仅有A股上市公司79家(含已过会的郑州银行),与全省GDP总量全国第五的地位极不相称,已成为制约区域转型升级的一个重要因素。而导致该情况的一个重要原因是上市后备企业数量不足、基础相对较弱,没有形成强大的上市梯队。目前河南共有742家省定上市后备企业,其中已在新三板挂牌的有320家。但新三板市场已越来越难以满足企业融资等发展需求。

中原股权交易中心有关负责人表示,除了将为上市后备企业提供信息展示、挂牌转让、股权托管等服务功能外,还可以帮助企业进行私募可转债融资、股权质押融资,以及通过常态化路演引导投资机构股权投资。中心目前已有相当一批金融机构、投资机构合作伙伴,累计帮助企业融资超过28亿元,上市后备板设立后将吸引更多机构前来投资。此外,中原股权交易中心还将根据上市后备企业的不同情况,有针对性提供改制辅导、资本市场知识培训、企业管理咨询及财务顾问等专业化服务,帮助企业尽快符合上市条件。对达到上市条件的上市后备企业,也将积极与中原证券等优秀券商合作,推荐企业到主板、创业板及海外证券交易所等更高层次资本市场上市。

“双鹤湖”托起
航空港美好未来

(上接一版)就充分体现了智慧城市建设理念,其地下空间分为联络通道、综合管廊、商业广场、地下车库,总面积达31万平方米。尤其是综合管廊可减少城市多重施工对土壤和地下水的污染,减轻维修管线时的施工难度,延长地道使用寿命。

其地下联络通道沿首外环路及双鹤五街呈D字形布置,主体长4.8公里。这里呈U字形分布着中原地区最大、功能最全的综合管廊,给排水、电力电缆、通信电缆、供热管及中水管等早已深埋地下,为郑州航空港智慧城市建设提供强力支撑。整个综合管廊分为支线管廊和主线管廊,总长6.1公里。地下商业广场建筑面积5.3万平方米,地下车库建筑面积共4.4万平方米,可提供停车位1300多个。在地下联络通道内,24个出入口可直接联通核心区周边各地下车库,可有效缓解地面交通压力。

智慧航空前景可期

据郑州航空港实验区管委会相关负责人介绍,在航空港区未来规划中,双鹤湖片区被定位为商务区。航空港区目前规划最高的地标性建筑——绿地双塔项目也雄踞于此,该项目高191米,集甲级办公、五星级酒店、高端商业等功能于一体,建成后将成为辐射航空港区的智慧型综合示范性地标建筑。

据该区政府建设规划环保局工作人员介绍,目前,该区在建地下综合管廊包括园博园片区综合管廊项目和会展高铁商务区综合管廊项目,总长度达8.35公里。其中,郑州园博园片区综合管廊总长5.56公里,共规划给水、雨水、污水、电力、通信、热力、燃气、中水等8种管线,沿线敷设市政工程管道均置于综合管廊内部。会展高铁商务区综合管廊总长2.79公里,同样规划8种管线。除雨水管道外,其余市政工程管道亦置于综合管廊内部。

为加快智慧城市建设,该区还在大数据领域开展多项创新探索。近日,该区智慧足迹大数据平台正式上线。该平台涵盖智慧城市规划、城市居民居住分布、跨区域人流分析等多个城市应用场景,能清晰反映城市人群的居住空间及迁徙轨迹。该平台已整合海量数据,可从人口数量、分布、迁徙、偏好等多维度深度分析港区城市发展趋势,为城市管理提供前瞻性预测分析。



衣食住行全智能

无人值守零售
展览会在沪开幕

8月15日,工作人员(左)向参观者介绍一个结合商品图像识别和手掌支付技术的智能结算平台。

当日,2018上海国际无人值守零售展览会在上海新国际博览中心开幕。无人售货机、无人便利店、无人餐饮店、无人加油站、自助洗衣店以及无人娱乐与休闲服务等无人值守零售形式,在展会期间集中亮相。

新华社记者 方喆 摄

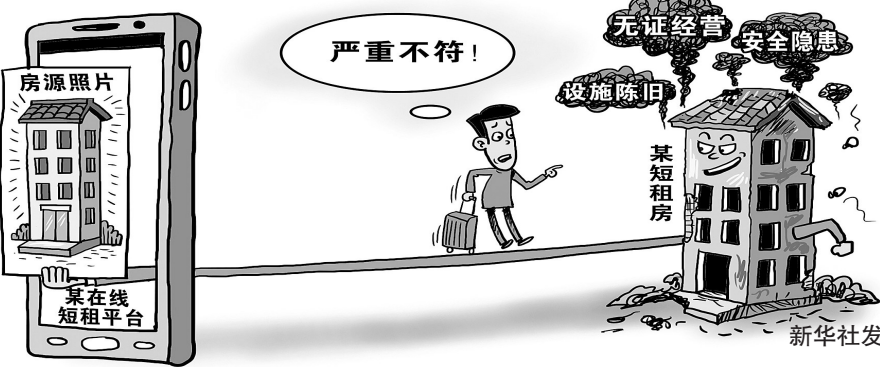


新华视点

在线短租房越来越流行,有些平台存在管理漏洞

“高大上”的房源照片竟是“照骗”!

正值暑期旅游高峰,通过方便快捷的在线短租房平台订房已成为不少游客的选择。“新华视点”记者调查发现,有的短租房与平台上发布的位置、房间条件等信息严重不符,有的设施陈旧、无证经营,存在多种安全隐患。一些在线短租房平台对房源把关不严,只需简单几步就可注册发布。



新华社发

平台显示距离十几米
游客竟然找了半小时

研究机构数据显示,2018年在线短租房市场交易额预计将达到169.6亿元。与此同时,与短租房相关的消费投诉也日益增多。据江苏省消费者协会相关负责人介绍,近年来针对在线短租房的投诉明显增多,已占投诉住宿类问题的60%以上。

不少游客反映,打开在线短租房平台,特色房源、图片精美、位置绝佳,不少短租房在预订时都“看起来很美”,现实中却大打折扣。不久前,河南南阳的小张刚大学毕业,到上海参加面试。他在短租房平台上订了一间房,看照片干净整洁,实际却与描述相反。“地板变成了水泥地,垃圾到处都是,小小一个房间挤了8个人。”小张说。

位置信息与描述的严重偏离是游客投诉的另一大热点。来自安徽的李女士向记者诉说了她的遭遇:“我去年到南京参加公务员考试,在火车上订了一间离考点很近的房子,结果按着平台上的地址怎么也找不到。后来打电话给老板,原本平台显示只有十几米的距离,结果按他指引的路东绕西绕,拖着行李走了半个多小时。”

业内人士介绍,一些在线短租房平台准入门槛低,平台管理松散,申请成为商家只需要提供身份信息即可,对信息发布把关不严。

记者实测发现,在网上挑几张照片,在一家短租房平台上填写了地址等几步简单操作之后,就显示房源发布成功,10分钟之后就有人联系看房。而记者在发布房源过程中,平台只要求验证个人身份信息,对发布消息内容的真假并没有进行任何核实和确认。

实地探访隐患多
不用登记可入住

根据多家在线平台提供的信息,记者实地走访发现,很多在订房APP上打着“青年旅馆”“民宿”的短租房,存在各类问题。

——网上大肆宣传实则无照经营。记者走访了南京、上海、合肥等地20多家在线短租房,这些短租房普遍打着“青旅”“民宿”的旗号,由民房私自改造,没有牌照和标识,均属无照经营。

一家短租房的负责人告诉记者:“像我们这种房屋,如果按照旅馆业标准管理,根本申请不下营业执照,只能通过在线短租房平台发布房源。”

——设施老旧,存在各种隐患。记者在南京新街口一家短租房采访时,乘坐的电梯出了故障停止运行,被困在电梯里近20分钟。在珠江路附近的短租房采访时发现,三部电梯坏了两部,消防通道堆放着各种各样的杂物。

南京长乐街上一家由一间平房改造而成的短租房,进门通道棚顶漏雨,缠着胶带的电线离床不足半米。而南京夫子庙附近的一家短租房为了提高房屋的利用率,室内卧室和卫生间都增加了隔板,被隔过的走廊一次仅容一人通过。

——交钱即住,很少登记核实身份信息。根据旅馆业治安管理条例规定,住宿登记时,应当查验住宿人员的身份证件,逐人如实登记住宿人员的姓名、性别、民族、住址、有效身份证件种类和号码以及入住、退房房号及时间等信息。记者在20多家在线短租房平台订房发现,普遍交钱即住,仅有一家要求记者进行身份登记。