

在房贷首付比例将提高到40%-50%的传闻下, 江苏省银行业已开始暗自收紧个人房贷。面对这样一个针对个人消费者的信贷紧缩政策, 各方都有话要说。专家更是提醒说, 平抑高房价, 不能“误伤”普通购房者, 加大征收持有税和供应量, 或许是良方。一位二手房经纪人说: “现在二手房公积金贷款明显难办了。以前一般只要15天左右就下来了, 现在却要等1个月左右。”

尽管目前我们所在的城市中各家银行尚未对普通房贷予以更多限制, 但采访中记者也听到不止一位业内人士道出担心:

会不会随着信贷的进一步收紧, 对于无房人和欲购房自住的人, 可能会因此受到“误伤”。

“楼市高烧不退, 房贷收紧是给楼市退烧的一剂药方, 即通过抑制需求来抑制房价。在抑制需求的过程中, 很可能会同时抑制掉正常的购房需求。而这种合理的需求, 在任何国家都是被鼓励, 而不是被抑制的。”专家认为, 房价疯涨, 很大程度上是过分旺盛的需求造成的, 但普通百姓对住房的合理需求, 仅占这其中的一部分, 相当多的需求, 其实是部分人为了牟取暴利而进行投资性

购房造成的。“对于真正有买房需求的人来说, 可能首付提高一成, 他们就吃不消了。事实上, 从我们平时的销售来看, 真正有钱人很少贷款。”一家楼盘的开发商告诉记者。

业内人士多有一个共识, 平抑高房价, 最根本有效的做法是: 一方面针对炒房者, 加大征收房屋持有税; 另一方面增加供应量。同时, 亟待加强对开发商贷款的风险控制, “实际上, 房地产发展最重要的两个命脉性资源——土地和开发资金, 才是房价高企、金融风险增加的根本原因。”

汪晓霞

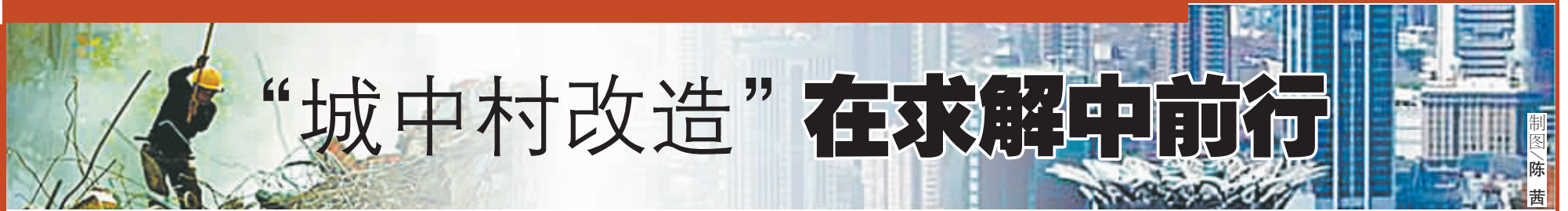
城中村改造是城市建设的重要内容, 2007年7月20日, 郑州市政府正式下发《郑州市进一步规范城中村改造的若干规定》(郑政文[2007]103号)(以下简称103号文), 并召开专题会议, 部署加快推进城中村改造有关事项。按照计划, 郑州市将在282平方公里建成区内对10万亩土地上、30万常住人口居住的143个城中村进行改造。按照要求, 国庆节前32个城中村要实现“招、拍、挂”。

该规定首次制定了城中村改造的安置开发比, 首次将“招、拍、挂”拿地机制引入城中村改造中来, 全面叫停“小产权房”建设, 明确了新的拆迁安置、赔付标准, 更是创造性地将城中村改造和廉租房建设联系在一起, 一系列极具操作性和可行性的政策颇有新意, 被称为“解决了拿地、拆迁、赔偿等难题”的多赢模式。城中村改造是一道难题, 新规的出台无疑为破解这道难题提供了一条“求解之路”。

您购房有烦恼吗? 请告诉我们。您的合法权益受到侵害吗? 也请告诉我们。郑州日报·中原楼市已开通购房维权热线。作为党报, 我们将秉承权威和公正来维护您的合法权益。

维权热线: 67655262
67655260

短信平台: 编辑“lp”加投诉内容, 移动、联通用户发送短信到1858355, 小灵通用户发送到126680255。(每条信息费0.5元, 不含通信费)



“城中村改造”在求解中前行

意义篇

103号文的制定和实施有利于遏制城中村改造盲目开发的高速发展, 有利于遏制开发商在城中村改造中的冲动, 具体意义体现在以下几个方面:

●政府总结了几年来的经验和教训, 使城中村改造中的管理更科学、更量化、更具有可操作性。103号文的出台, 将对各方面关系进行规范和限制, 使城中村改造有了明确的政策可以遵循, 将会进一步促使三方利益群体的利益达到一种均衡。

●政府将分得城中村改造中的一部分利润, 并将其用于扩大城市基础设施建设。

●103号文将城中村改造纳入了城市规划的管理范畴, 城中村改造规划将按照城市总体规划来制定, 这将对全市城中村改造起到宏观把握, 统筹布局的作用。

●依据新规, 终于可以清晰地计算出城中村改造的利润空间, 这将使得市场更加透明, 同时, 给开发商提供了政策优惠, 虽然无法测算出具体的优惠比例, 从补贴土地出让金大部分和减免各项税费的措施来看, 明显体现出了政府的扶持政策。

●新规明确保障了村民的合法利益, 明确要求开发商在二期就保障安置房至少有60%开工建设, 这种优先进行安置建设的行为, 以及明确的三层以下一比一赔偿的安置政策, 将能有效避免村干部的腐败行为, 规范村民行为, 使得补偿界限更为清楚, 更加有法可依。

●新规还明确规定了今后对“小产权房”的限定标准, 杜绝了“小产权房”的继续诞生, 便于今后城中村改造更加规范和有序发展。可以预见, 在新规下, 城中村改造项目将在安置房和商品房1:2的规定动作中去完成自选动作, 这对开发商的实际开发运作提出了新的要求。

求解篇

求解一: 安置开发比明确为1:2

【103号文第5条规定: 城中村改造的安置开发比为1:2】

安置开发比是指安置房的建筑面积与配套开发商品房的建筑面积之比。以往的城中村改造, 往往是一家开发商对一个村庄进行整体改造, 开发过程中并不清楚所用开发的配套商品房实际应为多少, 新政策以安置房确定配套商品房大小的做法尚属首次提及。

解析:

根据现有的拆迁总面积来确定安置面积, 通过安置面积的大小可以计算出相应配套商品房的大小, 城中村改造限定安置开发比是103号文中最具新意的革新, 这表明了开发商拿到城中村改造权后不能像以前那样可以随意进行开发了, 使城中村改造更加规范和有序了。随着郑州市区的土地越来越稀缺, 土地价值也随之逐年走高, 政府盘活

了更多的存量土地, 获得更多的土地收益, 对开发商和政府而言是一件“双赢”的事。

求解二: “拆迁、补偿、安置”三层是红线

【103号文第28条规定: 原村民合法宅基地上住宅的拆迁补偿、安置以建筑面积为依据。被拆迁人选择货币补偿的, 补偿金额根据被拆迁房屋的面积、区位、用途等因素确定。原则上三层以下(含三层)的合法建筑, 按市场评估价给予补偿。被拆迁人选择产权调换的, 原则上以三层以下(含三层)的合法建筑, 按拆一平方米还一平方米的标准给予安置。】

解析:

2004年4月制定的《郑州市城中村改造规划、土地、拆迁管理实施办法(试行)》中规定, 城中村农民住宅拆迁补偿、安置以基准建筑面积(每户228平方米)为依据。与此不同的是, 103号文采取了更为灵活和科学的方式, 既保障了村民的合法权利又明确了

哪些被拆迁房屋才具有合法的地位。

根据不同城中村的区位及村民房屋的实际面积和用途来确定赔付标准, 较原来全市统一的基准建筑面积的赔付标准, 这种新的拆迁安置、补偿制度更为科学。

求解三: 首次引入“招、拍、挂”机制

【103号文第21条规定: 安置房和规定安置开发比以内的配套开发商品房用地按照有关规定采取招标、拍卖、挂牌方式出让。规定安置开发比以外的土地, 纳入市人民政府统一收购储备, 收益由市、区两级人民政府分成, 比例由市人民政府另行规定。】

解析:

近年来, 由于城中村土地仍然采取协议出让的形式, 弊端非常明显, 103号文创造性地将“招、拍、挂”机制引入城中村改造中来, 使得城中村改造更加阳光, 更加透明了。

看法一: “私搭乱建”风有望得到遏制

拆迁补偿安置标准是103号文的一项主要内容。新规定结合了郑州当前房地产价格及居民拆迁补偿安置成本超高的实际, 同时考虑到了《物权法》的因素, 规定: 被拆迁人选择货币补偿的, 补偿金额根据被拆迁房屋的面积、区位、用途等因素确定。国内已经有城市针对城边村加盖私宅实施“零补偿”措施, 为未来城中村的改造铲平道路。如果新规能够

有效执行, 则这一风气能够得到有效遏制。

看法二: “定向捆绑”转为“阳光招拍挂”“拿来”是否适应“本土”?

土地问题一直是阻碍城中村改造顺利推进的最大难题。按照现有的政策规定, 必须是净地进郑州市土地储备中心, 由郑州市政府统一挂牌出让。而城中村的特殊性就在于其土地上有密密麻麻的建筑, 要将这些建筑拆除使其成为净地就需要大量的前期费

用。而“阳光招拍挂”是从深圳等沿海城市“拿来”的政策。按照规定, 所有经营性用地都必须办理土地出让手续, 这样才能用于商品房开发, 而要办理土地出让手续, 必须走招拍挂程序。这样就存在政策与实际不符的问题: 一方面, 开发商必须拿出可行的拆迁方案, 才能与城中村签订拆迁安置协议; 另一方面, 开发商付出巨大精力和财力取得的项目却必须走招拍挂程序。一旦竞争失利, 前期的投入就会“付诸东流”。



三期
东方·红
东方红 太阳升

VIP超值优惠咨询中……

东方·红, 太阳升 郑州出了……

The east is red; the sun rises Born in zhengzhou

富田·太阳城升级力作“东方·红”78m²(两室一厅)、103m²(三室一厅)抢手户型盛大推出

富田·太阳城II期108m²-167m²豪阔大宅火爆发售中

3月-7月, 富田·太阳城以不争的事实缔造热销传奇, 彰显品质巨大魅力; 8月, 快速增长的价值空间, 引爆郑州大户阔宅居住狂潮! 富田·太阳城, 品质继续升级, 价值继续倍增, 旺销传奇继续上演! 机会稍纵即逝, 敬请火速掌握!

流金铺王

279m²-411m²临街流金旺铺旺势上市, 大地段、大商业、大财富, 产权掘金旺铺, 一次投入, 70年收益, 所有房源带租约销售。

VIP热线: 0371-66837111 / 222 / 333

■物业坐落: 航海路与中原大道(原107)交叉口 ■开发商: 郑州市振兴房地产开发有限公司 ■物业公司: 郑州市振兴物业管理有限公司

聘 礼仪数名: 女, 20-25岁, 身高1.65米以上, 酒店管理专业, 两年工作经验, 形象好, 有丰富的现场接待经验。 销售代表10名: 大专学历, 一年以上销售经验, 谈判沟通能力强。 地址: 郑州市桐柏路43号科技大厦500室 电话: 67770049